



推行土地三权分置 激励城市更新

■ 李湛 徐赞 胡映洁

城市更新是提高土地利用效率的必然要求。但在现实中,一些业主、改造人不仅缺乏更新改造的意愿和动力,而且缺乏更新改造的能力和资金。

一方面,现有政策下,进行城市更新的土地不能发生土地权属的变更,必须由原权利人补交土地出让金,这就限制了市场中主体的参与;另一方面,以租赁的方式进行改造运营,改造人投入较大,却因为无法分享长期的土地增值收益,最终能够获得的收益具有不确定性,阻碍了改造人参与改造的积极性。

此外,城市更新的方向以科技研发、商业办公、文化创意等功能为主。这类转型升级后的园区对招商、运营、服务都有很高要求,而原权利人或实施改造的主体未必具有这样的专业能力。

面对种种问题和挑战,城市更新到底应该怎样“更新”?一个有效举措是,将难以“更新”影响关键的各种权利进行适当分离和分割。通过将城区厂房地使用权、改造权与经营权分离,明晰产权边界、调适利益分配,从而进一步调动社会资本的积极性,提升更新改造的效率。

使用拥有权指原土地权利人通过出让或划拨方式获得的土地权利。改造权指的是提高土地容积率,改变土地用途等用地更新改造的权利。按照现行制度,改造权只能由原土地权利人通过调整控规并补交土地出让金方式获得。经营权是指进行园区运营并获取租金的权利。

在“土地三权分置”下,社会资本可以通过支付改造权购买费用并承担补交土地出让金、改造更新成本的方式,获得改造权;获得改造权的主体具有获取改造收益的权利,即土地增值及未来租金与增长的分成。但要获取经营权,还需支付租金,且符合经营人应该具有的相关资质;经营权的年限由租赁合同约定,经营权的收益主要为租金差价。

“土地三权分置”具有诸多制度性优点:一是明晰产权边界,降低交易成本。通过明确界定不同的产权边界,并作出制度化规定,可以使参与城市更新的各方更清楚自己需要付出的成本与收益,降低更新中信息不对称带来的沟通、谈判等交易成本。

二是合理分配利益,增强市场动力。将改造权分离出来,加入改造者分享更新带来的土地增值收益的机制,可以增加改造者的收益空间,其负担与收益也更加对等。同时,改造者的投入与未来长期收益分成挂钩,可激励其在城市更新过程中进行更高质量的投入。

三是优化资源配置,提高更新效率。通过分离三权,具有资本实力的改造者可以承担补交土地出让金的成本,并发挥更新改造的专业技术能力。加之改造者可以分享未来的租金增长,因而也无须为回本而仓促进行运营,还可将经营权让渡给具有专业运营服务能力的园区运营商,从而实现资源的优化配置。

进一步来看,在城市更新中实行“土地三权分置”,还需配套完善相应的政策。

例如,允许改造人补交土地出让金获取城区土地改造权;在修改土地出让合同的同时,写入改造权条款,颁发改造权权证,可用于交易、抵押。改造权的分离是关键要素,改造权的落实可通过土地出让合同进行约定。

又如,建立城市更新改造权交易信息平台。将待更新的城区土地房屋进行基本信息登记,包括土地使用权人、土地面积、土地性质、存量建筑情况以及更新改造方向、上限等录入系统,构建和完善改造权交易信息平台。

再如,优化城市更新审批流程,减少改造时间成本。为了激励更多的社会资本获取改造权和经营权,有必要优化各项审批流程,完善城市营商环境。(作者单位:上海社会科学院应用经济研究所)

智能节电助力绿色发展

■ 周梦公

节能减排,保护环境,是绿色发展、可持续发展的永恒课题。进入21世纪,系统节电进入智能节电新阶段。这一智能节电系统,由系统节电、合理用电、经济用电、分布式能源与能源系统优化利用、基于互联网的电力供需企业管理信息化等五个要素组成,目的是实现高效、低耗、优质、少排。

系统节电是一项系统工程,采用全过程、全系统节电技术,推动电力系统从广度和深度两个方面挖掘节能潜力,实现电力供需侧整体节能减排的最佳绩效目标。

合理用电是从电量和电力两个方面的利用合理性出发。一方面,对企业用电系统采用电能平衡管理技术,降低损失电量,提升电能利用效率,以此来节约电量;另一方面,采用电力负荷管理技术,降低电力峰荷需求或增加电力低谷需求,从而促使电量和电力得到充分、合理利用。

经济用电是从电能利用的经济性出发,采用产品电耗定额管理的方法,实现以最少的电能消耗生产出最多的优质产品。

分布式能源与能源系统优化利用是“互联网+智慧能源”的简称,是一种将互联网与能源生产、传输、存储、消费及能源市场深度融合的产业创新发展形态,具有设备智能、多能互补、集成优化、信息对称、供需分散、系统扁平、交易开放等特征。

基于互联网的电力供需企业管理信息化,由电力企业管理信息系统和用电企业管理信息系统两部分组成。其中,用电信息采集系统可以对电力用户的用电信息进行采集、处理和实时监控,有助于为用户提供智能化、多样化、互动化的服务。

作为一名参加过“一五”计划的建设者,期待以新中国成立70周年为新起点,进一步推动新型互联网与智能节电的深度融合、集成创新,让能源消耗得到有效控制,节能降耗取得新成效。(作者为高级工程师,出版专著有《工厂系统节电与节电工程》《智能节电技术》)

新中国基层政权建设的“一件大事”

■ 唐海东

70年前,在党的领导下,翻身解放的中国人民欢欣鼓舞,积极探索当家作主之道。当时,在基层政权建设中发生了党中央与毛泽东同志充分肯定的“一件大事”,即松江召开了第一届各界人民代表会议。

“务望仿照办理,抓紧去做”

1949年9月30日至10月4日,松江各界人民代表会议(后改称为松江县第一届第一次各界人民代表会议)召开。

10月13日,毛泽东同志获悉松江会议成功召开后感到“极为欣慰”,亲拟《转发松江召开各界人民代表会议经验的电报》,要求各中央局负责同志“你们看了松江的经验后,请即通令所属,一律仿照办理。这是一件大事。如果一千几百个县都开起全县代表大会来,并能开好,那就会对于我党联系数万万人民的工作,对于使党内外广大干部获得教育,都是极重要的。务望仿照办理,抓紧去做。并请你们选择一个县,亲自出席,取得经验,指导所属”。

10月12日,《解放日报》报道松江各界人民代表会议胜利召开的消息,并发表《从松江各界人民代表会议得到些什么经验?》的社论。10月14日,新华社向全国发表松江各界人民代表会议的基本情况,10月16日又为此发表社论。

松江县各界人民代表会议的成功召开,彰显了党的领导是国家政权建设的核心力量。会议取得成功的关键在于贯彻执行党中央和毛泽东同志关于不论老区新区,县级政权都要召开人民代表会议的指示精神。

在中共苏南区松江地委的直接领导下,中共松江县委与县人民政府主要负责人全力以赴,确保这个会议在比较短促的时间内有着郑重与较周密的准备,能够及时解决会议过程中所产生各项问题。同时,这个会议具有代表的广泛性,密切了党和社会各阶层的联系。

统计显示,出席会议的286个代表,包括职工代表35人,占12.2%,农民代表138人,占48.3%,青年与学生代表13人,占4.5%,教育界代表22人,占7.7%,自由职业者代表15人,占5.2%,妇女界代表3人,占1%,工商界代表30人,占10.5%,开明绅士代表11人,占3.8%,党政军代表19人,占6.6%,是真正意义上的“各界人民代表会议”。

在党中央、毛泽东同志的大力推动下,“召开各级各界人民代表会议,已成为全国性的运动”。松江县各界人民代表会议经验



70年前召开的松江各界人民代表会议,在新中国地方政权建设中发挥了全国性的示范引领作用,其成功经验对当前我国政权组织发展与完善、对人民代表大会制的与时俱进,依然具有重大现实意义

1949年10月12日,《解放日报》报道松江各界人民代表会议胜利召开的消息,并发表《从松江各界人民代表会议得到些什么经验?》的社论。(资料图片)

对全国各地的民主建政进程产生了积极的作用。

“联系群众的最好组织形式”

70年前召开的松江县各界人民代表会议,在新中国地方政权建设中发挥了全国性的示范引领作用,其成功经验对当前我国政权组织发展与完善,对人民代表大会制的与时俱进,依然具有重大现实意义。

一是政权组织建设要能推进中心工作,解决关键问题,力避形式主义。松江县各界人民代表会议之所以取得成功,关键就是紧紧掌握以农村为重点,兼顾城市的工作方针。1949年10月4日,会议通过成立税务问题调查研究委员会、劳资关系研究委员会、失业工人救济委员会和卫生防疫委员会的决定。专门委员会的工作,主要是做好各界人民代表会议常务委员会分派的具体工作,保证会议决定事项的贯彻实施。

二是政权组织健康有效运转必须充分发扬民主,保持政策沟通,克服官僚主义。松江县各界人民代表会议成功的一个重要经验,就是改进了党政干部的民主作风,促进了人民群众的民主意识,作为当时

“党和政权领导机关联系群众的最好组织形式”,发挥了党委、政府与各界人民群众的政策沟通作用。

1949年8月26日,毛泽东同志在《三万以上人口的城市和各县委均应召开各界人民代表会议》中提出,要召开各界人民代表会议,“克服党的领导机关中的许多人只相信少数人的党内干部会议,不相信人民代表大会的官僚主义作风”。

三是高度重视县市级政权建设是安邦定国、治国理政的重要抓手。

治理好县域,事关国家的长治久安,事关最广大人民的切身利益。即使到了21世纪,治理好县域依然是治国理政的关键。松江县各界人民代表会议经验得到大力宣扬、推广,正是因为党中央认识到县级政权建设事关宏旨、不可掉以轻心,是稳定、巩固新生政权以及维护社会秩序的重要依托。

“这条新路,就是民主”

今年是新中国成立70周年。回顾松江县各界人民代表会议,可以得到以下几点重要启示:

第一,始终坚持党的领导、人民当家作主与依法治国有机统一是人民政权永固之基。

的制度将一天天完善起来,它将吸收我们可以从世界各国吸收的进步因素,成为世界上最好的制度。

要聚焦完善和发展中国特色社会主义制度,推进国家治理体系和治理能力现代化的目标导向,进一步完善和发展社会主义民主制度。

一要形成更加成熟、更加定型的党和国家制度体系,保证国家的长治久安;

二要进一步改进党的领导方式和执政方式,提高科学执政、民主执政、依法执政和科学决策、民主决策、依法决策的水平;

三要加强对权力运行的制约,健全质询、问责、经济责任审计、引咎辞职、罢免等制度,把权力关进制度的笼子;

四要逐步落实人民依法实行民主选举、民主决策、民主管理、民主监督,维护人民的知情权、参与权、表达权、监督权,防止出现形式上有权、实际上无权的现象;

五要扩大干部工作民主,坚持民主、公开、竞争、择优,提高选人用人公信度。

总之,我们要以更大的力度、更实的措施发展中国特色社会主义民主政治,坚持党的领导、人民当家作主、依法治国有机统一,确保人民享有更加广泛、更加充分、更加真实的民主权利,让社会主义民主政治的优越性更加充分地展示出来。

(作者为华东师范大学马克思主义学院特聘教授,中共上海市委党校马克思主义理论创新工程首席专家)

解密“中国奇迹”的一把钥匙

不能囫囵吞枣、邯郸学步

实现民主的形式是丰富多样的,不能拘泥于刻板的模式,更不能说只有一种放之四海而皆准的评判标准。

政治制度是用来调节政治关系、建立政治秩序、推动国家发展、维护国家稳定的,不可能脱离特定社会政治条件来抽象评判,不可能千篇一律。我们应该秉持兼容并蓄的态度,在独立自主的立场上把别人的好东西加以消化吸收,化成我们自己的东西,但决不能囫囵吞枣、邯郸学步。

坚持走中国特色社会主义民主政治发展道路,首先需要明确这一民主形式不仅要有中国特色,而且要有社会主义的一般性质。

社会主义否定了政治生活中少数人对多数人的统治,使人类民主政治的主体在价值形态上扩展到大多数民众,这是社会主义的道义力量所在。因此,必须注重我国民主政治的社会主义属性。

同时,发展社会主义民主政治,要敢于吸收人类一切政治文明的优秀成果。正如邓小平同志在改革开放之初所说的,我们

走、碰到困难往后退”的现象决裂,坚守共产党人的浩然正气。

二是始终保持淡泊名利的奉献之心。奉献是无私的给予,是真诚的付出,是满怀真情的服务,反映了共产党人的修养、觉悟和境界。

要正确对待名,不搞沽名钓誉,不被浮名冲昏头脑,始终保持头脑清醒,少唱工作上的赞歌,多看失误和不足。不要把功劳簿记错了,而应多把成绩归功于群众,自觉破除假名、虚名、不实之名,不搞虚假政绩。

要正确对待利,不图一己私利。不搞以权谋私,始终牢记权力姓“公”不姓“私”。党员干部只有掌权为民的责任,没有权力寻租的特权,决不能搞钱权交易那一套。

要正确对待位,不能只盯官帽。要有“他人晋升我欢喜”的胸襟,不犯“红眼病”。自己没有晋升不懊恼,不能心灰意冷,更不应埋怨上级、挑剔同级乃至指责下级。要有“板凳坐得十年冷”的胸襟,不管身处何种岗位、何种职务,都应踏踏实实,不能“这山望着那山高”。

工作中,能力素质强的人也难免会出现工作失误。要积极主动补台,不能袖手旁观。为他人补台,实际是为团队补台,为党的事业补台。只有相互支撑,才能好戏连台。

三是始终保持严于律己的敬畏之心。要始终保持对岗位的敬畏之心。岗位意味着责任。岗位里有组织的嘱托、群众的期盼。党员干部敬畏岗位,实质上是敬畏职责,必须要以如临深渊、如履薄冰的态度去履职尽责

党员干部如何始终保持“三心”

■ 刘辽军

党员干部坚守初心、履行使命,必须自觉加强党性修养,始终保持忠诚之心、奉献之心、敬畏之心。

一是始终保持对党组织的忠诚之心。要把忠诚之心建立在厚实的理论根基之上。理论清醒是政治坚定的前提。只有思想上的笃信,才有行动上的笃行。

厚实的理论根基来自于日积月累的理论学习。要通过读原著、学历史、悟真理,坚定信念和忠诚自觉,真正做到真信、真学、真用。

要把忠诚之心建立在坚强的党性原则之上。党员干部的党性首先体现在原则性上。不讲原则、不敢较真,不是党员领导干部应有的样子。要勇于破除“讲原则会得罪人”模糊思想。如果讲原则得罪人,得罪的也是一部分人,维护的是广大人民群众的根本利益。

要把忠诚之心建立在浩然正气之上。自觉破除“好人主义”思想,与“遇到矛盾绕道