

# 农地入市破冰 成寿寺试水共享复合社区

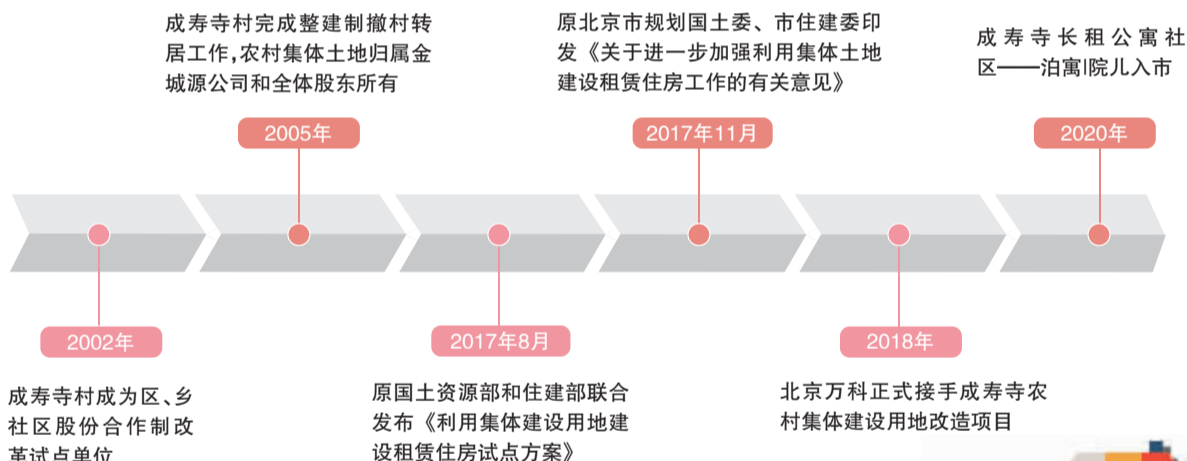
在《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》出台后三年,土地流转专家们心中的“三赢”模式真的出现了。

今年7月,北京市第一批、全国首个市场化入市的集体土地长租公寓项目——北京南三环集体土地租赁项目,泊寓I院儿(成寿寺社区)正式开业。

历经近20年的曲折历程,告别曾经的“脏乱差”,四座崭新的白色建筑在南三环方庄桥西南角拔地而起,这是北京城中村改造迈出的一大步,也是农村集体土地租赁住房试验的第一步。

有别于其他土地获取,村集体和企业在集体土地入市上属于“双赢”局面,合作方万科前期只需投入建设开发成本,节省了土地获取的成本,从而最大限度降低了租客的租金成本;而村集体则会在保底租金收益的基础上分享一定的超额收益,既保护了村民的基本利益,又让村民有机会共享市场的增量红利。

“新型的租赁居住社区应该是一个全新的‘共享复合社区’,让同一个社区的住户形成一个社群,这里有互动有故事发生。”在没有先例可寻的情况下,万科在产品方面意图打造新的租赁社区概念,这也为之后的集体土地租赁住房项目建设提供“样本”参考。



## 探索

## 20年的“破冰”之路

成寿寺项目的入市,经历了近20年的曲折历程。

据了解,现在成寿寺农村集体建设用地试点项目的主体北京金城源投资管理公司,前身为成寿寺村集体经济组织,自2001年开始组织实施成寿寺旧村改造工程。

2002年,成寿寺村作为区、乡社区股份合作制改革试点单位,撤销生产队建制,改村、队两级核算为一级核算,成寿寺农工商联合公司经北京市工商行政管理局丰台分局核准,变更名称并登记注册“北京金城源投资管理公司”,实行专业化管理模式,并设有子公司世纪景房地产开发有限公司、大陆变电设备有限公司、成寿寺集贸市场中心、北京金九成物业管理中心。

2005年成寿寺村作为北京市第一个试点村,完成了整建制撤村转居工作,农村集体土地归属金城源公司和全体股东所有。

“改造前,这里曾是脏、乱、差的小商户聚集区,由于缺乏有效管理,治安状况堪忧,导致多年来无法建设实施。”在泊寓I院儿负责人孙漠林看来,成寿寺集体土地租赁住房项目的诞生,可以说顺应土地流转入市的政策风向。

2017年一则新政改变了“城中村”改造的尴尬境遇,原国土资源部和住建部联合发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》,明确第一批在北京、上海、广东、南京等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点,允许村镇集体经济组织以自行开

发运营、联营、入股等多种方式建设运营集体租赁住房。

曾深度参与农村集体建设用地流转细则的一位专家回忆,让农村集体建设用地建设租赁住房的政策初衷,一方面是为供求紧张的城市增加住房有效供给,推进租购并举;另一方面也是为了盘活农村集体用地,农民因此获得可持续的财产性收入。“把使用权一次性出让,卖了50年、70年这种方式并不可取,虽然农民可以一次性拿到钱,但钱花完了,怎么办?所以在流转的时候,对于农民未来生活的保障,要给予考虑。”在他看来,农民和集体组织没了土地,便没有了生产资料。

从农民和集体组织的角度考虑,农村集体建设用地在流转的过程中,较佳的方案不是一刀切,而是应将一

原北京市规划国土委、市住建委印发《关于进一步加强利用集体土地建设租赁住房工作的有关意见》

2017-2021年的五年内供应1000公顷集体土地,用于建设40万套集体租赁住房,平均每年供地任务量约200公顷

部分集体建设用地保留下来,用以建设能够获取稳定收益并与城市功能相配套产业。这样农民虽然也从农村集体变成城市集体了,但却拥有了一份稳定长期的收入。

易居研究院智库中心研究总监严跃进表示,类似于北京等一二线城市其实有很多用地需求,但之前集体土地入市并没有相关的政策支持,试点的破冰,让土地开发利用会更加清晰规范。