



全国政协常委许健康：房地产行业积极参与乡村振兴实现双赢

本报记者 郭阳琛 石英婧 上海报道

“大力抓好农业生产，促进乡村全面振兴。完善和强化农业支持政策，接续推进脱贫地区发展，促进农业丰收、农民增收。”2022年《政府工作报告》指出。

乡村振兴也是全国政协常委、宝龙集团董事局主席许健康一直关注的焦点，而宝龙集团更是将乡村振兴、共同富裕等镌刻进了公司的发展脉络中。2021年11月21日，在距离宝龙集团上海总部1126公里外的福建晋江安海镇溪边自然村，乡村振兴首批成果展示暨能琴公园开放、书藏楼美术馆开放仪式的举行，引发外界广泛关注。

《中国经营报》记者获悉，今年全国两会期间，许健康提交了《关于巩固脱贫攻坚成果，持续推进乡村振兴事业发展的提案》。许健康表示，2021年，在迎来中国共产党成立一百周年的重要时刻，我国脱贫攻坚战取得了全面胜利，现行标



全国政协常委、宝龙集团董事局主席许健康

准下9899万农村贫困人口全部脱贫，832个贫困县全部摘帽，完成了消除绝对贫困的艰巨任务，创造了又一个彪炳史册的人间奇迹。

“能取得这样历史性成就得益于中国共产党的正确领导，也离不

开广大扶贫工作人员、对口帮扶地区、各类慈善家、爱心企业等社会各方的付出和努力，展现了社会主义制度在处理重大问题方面的优越性。”许健康感慨道。

但在许健康看来，我国农村发展还存在着农民人均可支配收入不高、农村产业支撑体系不强、农村人口流失严重、公共服务保障能力较弱等问题，因此为防止脱贫再返贫等现象的发生，需要巩固脱贫攻坚成效，持续推进乡村振兴事业发展。

为此，许健康建议，首先要保持帮扶政策总体稳定，建立防止返贫动态监测机制。要持续固化东西部扶贫协作、结对帮扶等有效机制，加深发达地区与脱贫地区在产业互补、人才挂职交流等方面合作。要充分发挥公益基金、龙头企业、慈善家等各类组织和个人作用，以捐资捐物、建立产业等多种方式推动乡村振兴。

许健康表示，特别是要鼓励结合当地资源禀赋，大力发展加工配

套、蔬菜瓜果种植、中医药、规模化农业生产等不同产业类型，鼓励推广商业模式创新，大力发展农村电商、直播带货等新商业模式，以多种方式带动农副产品产销。

另外，要充分发挥乡村振兴局牵头职责，建立网格化动态监测机制，建立健全防止返贫大数据监测平台，加强与人社、卫生医疗等部门数据共享。持续加大对农村财政扶持力度，特别是在教育、医疗、基础设施建设等公共服务领域。

其次，要大力吸引各类人才集聚乡村一线，增强乡村振兴内生动力。许健康认为，政府牵头制定以招商引财、招才引智为主的“双招双引”活动，通过贷款、税收优惠、贴息等政策，重点吸引本省籍、本县籍企业家回乡投资创业。研究制定返乡创业政策，吸引在发达地区就业的熟练技能人才回乡创业。设立大学生乡村创业专项行动政策，吸引有志于从事乡村振兴行业的青年学子回乡创业。实施乡村振兴人才计

划，重点吸引教师、医生、农业科技人员等乡村振兴紧缺急需的人才到乡村一线贡献专业力量。

再次，要鼓励房地产行业积极参与乡村振兴，实现房地产转型与乡村振兴双赢发展。“立足新型农村社区化建设，鼓励房地产企业参与集农村、文旅、康养等多产业的‘农村田园综合体’建设。”许健康表示，应以土地利用规划为基础，统筹生产、生活和生态，鼓励房地产企业探索联建联营示范村项目、多村共创中心村项目等集约式发展试点。鼓励房地产行业利用乡村闲置资源投资、建设、运营民宿，为游客提供体验当地自然、文化与生产生活方式的住宿设施。

同时，许健康建议，鼓励大型房企积极参与融合产业和旅游的特色小镇项目，实现“生产+生活+生态”一体化，通过多元化配套提升特色小镇吸引力。鼓励规模化房企进行跨界融合探索研学基地与文旅产业融合的示范项目，如农

旅研学中以农庄为主的体验类农业基地，科技研学中的农业科技种植基地等。

最后，要大力发展“文化+”，彰显乡村振兴中乡村本色。许健康指出，要结合农村实际，体现农村村风、村俗、村情，深挖农村文化底蕴，注重场景应用创新，大力发展“文化+创意”“文化+旅游”“文化+电商”“文化+直播”等产业模式，突出乡村本色。加大乡村规划中对文创产业的重视，发挥文创产业引领作用，全面带动乡村旅游业、传统手工艺、非遗等多产业发展。

另一方面，许健康认为，还应注重利用跨区域文化差异对异乡人吸引力与京津冀协同发展、长三角一体化建设、大湾区建设等国家区域发展战略机遇的结合，吸引周边大城市居民来乡村旅游消费。“发挥乡村文化建设引领作用，大力挖掘和发扬文明乡风中的优秀传统文化，如家训、村规民约、道德示范等，引导建立文明和谐的乡风。”

全国人大代表陈锦石：集中规划建设 加强乡村土地集约利用

本报记者 刘颂辉 上海报道

“从空中俯瞰，一条澄澈的小河从中间穿过，两边是鳞次栉比的红砖小洋房和错落有致的绿树，再往外延，排列整齐的玻璃大棚平添一丝富足的气息……”

这段文字不是来自于高端别墅小区，而是描述江苏省南通市常乐镇中南村，一个耗时18年、由中南集团打造的社会主义新农村。

出生于上世纪60年代初的全国人大代表、中南集团董事局主席陈锦石，从最初砌墙抹灰的“泥瓦匠”，成长为中国民营企业前10强的掌舵人。如今，他带领下的中南集团正以实际行动助力乡村振兴。

《中国经营报》记者获悉，第10次参加全国两会的陈锦石共提交了4项建议，引人关注的就是他对于乡村振兴战略的调研和思考。



全国人大代表、中南集团董事局主席陈锦石

自2000年开始，陈锦石带领中南集团在中南村展开实践，从简单的土地平整到河沟整治，再到修路、开沟，完善电力、网络、排污等

基础设施，中南村也就此成为南通“股改第一村”。

我国实现全面脱贫之后，“三农”工作的重心转移到了“乡村振兴”。陈锦石介绍：“十九大以来，根据党中央和国务院对加快推进农业农村现代化的要求，我在原有投资建设的基础上，对中南村进行了更高规格的规划和重新建设。”

记者了解到，在中南村，建筑工程企业、蔬菜种植企业、旅游产业已十分齐全，形成了“二产带三产、反哺一产”的发展模式。在发展工业经济方面，村里先后引进多家企业，年创工业应税销售15亿元，每年净增村集体经济收入60多万元，实现了村企“双盈利”。同时，进行大棚改建，大力发展农业经济。建设中南路景观轴、幼儿园路景观轴、生态田园景观轴，打造乡村旅游产业。

中南集团提供的数据显示，“村企共建”的道路让村民的“钱袋子”迅速鼓了起来，收入从2001年的人均4700多元提升到2020年的5.3万余元。

不蹉河不知水深浅。长期扎根于基层，让陈锦石认识到加快实施乡村振兴战略的重要性。他认为，应该推进乡村集中规划建设，提升社会发展水平，以此实现共同富裕。

在调研乡村基层实际情况中，陈锦石也发现，由于农村用地分布出现“小、散、乱”现象，尤其是分散居住和分散种植，导致乡村建设用地浪费与耕地闲置情况堪忧。与此同时，城市建设用地紧张，不断挤占耕地面积，危及18亿亩耕地红线。

此外，乡村公共设施和 service 建设长期缺乏资金，导致农村人居环境问题突出。农村已步入中度老龄化，然而农村医疗和养老保障体

系发展相对滞后，老无所依、因病返贫的现象时有发生。

对此，陈锦石建议，推进集中规划建设，加强乡村土地集约利用；加快制定各类信贷和税收优惠政策，发展乡村特色产业。具体包括：

首先，推动乡村三规合一，搞好乡村集中规划，化解乡村规划和乡村发展错位的问题。大力发展小镇化集中村镇，把乡村用地统筹、集约使用起来，以此降低农村公共设施建设成本，推进农村人居环境改善。

建议修订《土地管理法》，去除乡村用地流转和用地性质转换的障碍，构建合法的途径把大量闲置建设用地和撂荒耕地盘活。尤其是闲置建设用地拆改复垦，既可以增加耕地面积，也可以补充城市建设用地指标，政府新增建设用地出让收入的一部分专项用于乡村振兴。

以经营性思维利用好乡村“四荒地”。如利用四荒地建文体设施、工厂等，带动乡村周边环境建设，利用经营性收益，推动盐碱地改造，治理土地沙化，助力国家生态建设。

其次，国家低成本资金牵头，吸引各类社会资本共同促进乡村振兴投资。针对各类社会资本参与乡村振兴项目，要拿出一揽子的信贷和税收支持政策。比如鼓励金融机构提供政策性贷款，贷款利率低于基准利率，允许相关投资用以企业所得税抵扣等。

最后，鼓励企业、个人到乡村投资建设各种富民产业，比如现代高效农业、乡村田园旅游业、轻加工和粗加工产业，从政策上给予支持，为乡村就业者创造更多的就业机会和收入渠道，同时努力确保不发生农村人口“因病返贫”问题。

全国政协委员沈国军：试点公募REITs 加快商业物业资产证券化

本报记者 刘颂辉 上海报道

作为十一届和十三届全国政协委员、中国致公党中央委员会常委、银泰集团创始人兼董事长沈国军履职10年来，持续聚焦商业、科技、环保和公益等领域并积极建言献策。

日前，《中国经营报》记者从银泰集团方面获悉，今年全国两会期间，沈国军围绕商业物业资产证券化议题，提交了《关于加快商业物业资产证券化，为促内需、稳就业作贡献的提案》。

沈国军注意到，近两年，不少商业综合体通过加强线上促销、直播带货以及推行夜市经济等方式提升运营管理能力，实现了逆势崛起，运营管理能力强的权益类资产证券化产品投资价值越来越受到认可。

当前，在“新旧动能转换，推动高质量发展”的宏观政策导向下，商业不动产领域正在从过去的产销模式向“资管+运营”模式转型，通过提升运营管理能力来实现资产增值，推动商业物业资产证券化已成为大势所趋。

在沈国军看来，尽管商业不动产的投资、经营、估值与退出等逻辑均和住宅不动产有本质区别，但由于受到住宅不动产市场“房住不炒”的误伤，商业不动产领域沉淀大量的优质资产无法通过证券化等形式实现资本的良好循环。

“从国外成熟市场的发展经验看，商业物业的资产证券化不仅有利于盘活存量资产和沉淀资金，还能扩大物业持有人直接融资通道，提高金



全国政协委员、中国致公党中央委员会常委、银泰集团创始人兼董事长沈国军

融市场配置资源的效率和效益。”沈国军表示，同时对投资者来说，也丰富了资产配置渠道，对于建立和发展多层次资本市场具有重要意义。

从另外一方面来看，近年来国内公募基础设施领域成功推行的REITs（不动产投资信托基金）也为商业物业资产证券化作出了较好的示范。

沈国军认为，我国加快推进商业物业资产证券化的时机已趋成熟，但相关的法制、监管及财税等政策还需进一步完善。

对此，沈国军建议，应健全商业物业资产证券化的法制环境，明晰REITs中大类资产的类别和属性，明确划分基金管理者与运营管理人的权责边界；从土地增值税、印花税和所得税三个角度着手，完善RE-

ITs相关的配套税收政策。

同时，完善商业物业资产证券化的监管体系，一方面加快构建资产评估和信用评级体系，充分发挥对REITs企业资金流动、管理能力等方面的评估和监管效力；另一方面加强对类REITs等创新产品信息披露环节的监管引导，在产品信息披露的完备性、及时性和准确性方面，与市场上较为成熟的其他标准化产品看齐。

沈国军同时建议，借鉴公募基础设施REITs成功经验，在商业不动产领域开展公募REITs试点，优先考虑资产储备充足、资产运营管理经验丰富、主体经营稳健的企业参与试点。引导参与主体多关注底层资产质量，聚焦“资产融资”本义，同时引导物业持有人或资产管理人，通过提升资产运营和管理能力来打造REITs产品的核心竞争力。

记者在采访中了解到，除聚焦商业物业资产证券化议题外，沈国军还重点关注海洋保护地建设等，并建议推进“海洋强国”战略。对于海洋保护地建设问题，沈国军指出，当前涉及综合效能、监测技术和公众认知度等方面有待进一步完善。

沈国军建议，引入社会资本投入海洋保护地研究、建设及运营，并设立海洋保护地科学监测专项基金，依托大数据、人工智能等变革性高新技术，融合水面、水下、卫星遥感等监测方法及保护地内部、周边海域、陆地径流等监测位置，试点推进海洋保护地“海陆空”一体化的监测技术体系。

全国人大代表余才高：加快推动跨省(市)域轨道交通立法

本报记者 方超 张振振 上海报道

近年来，随着都市圈同城化进程不断加速推进，如何推动跨省(市)轨道交通行业更高质量发展备受关注。

《中国经营报》记者近日在采访中获悉，全国人大代表、南京地铁集团有限公司党委书记、董事长余才高在今年全国两会上提交了《关于加快推动跨省(市)域轨道交通立法的建议》。

余才高介绍称：“跨市域轨道交通的建设运营，既需要突破政策瓶颈和攻克技术难关，也需要模式创新与制度完善。”而南京都市圈第一条跨市域轨道交通线路宁句城际（南京—句容）的开通，彼时被业内认为是“地方立法引领区域交通一体化的首创”。

相关信息显示，2021年12月28日，宁句城际正式开通运营。该线路始于南京市马群地铁站，终于镇江市句容市高铁站，全长43.6公里。

跨市域轨道交通的开通运营，方便了沿线居民的出行，但也需要模式创新与制度完善。

据介绍，为厘清南京和句容两市主体权责边界，推进宁句城际跨市规范运营执法，南京市人大常委会牵头镇江市人大常委会，通过深入评估既有的《南京市轨道交通条例》，并结合南京地铁多年执法经验，经多轮研究协调，于2022年1月1日出台了《关于



全国人大代表、南京地铁集团有限公司党委书记、董事长余才高

加强跨市域轨道交通运营和执法管理若干问题的决定》（以下简称“《决定》”）。

“该《决定》的印发实施，为宁句城际开通运营提供了制度保障，实现了跨市域执法主体、执法事项和执法尺度的规范统一，有效填补了宁句城际同城化运营管理的法律空白。”余才高表示。

不过，余才高同时认为，从立法层面来看，该《决定》系由南京市与镇江市人大常委会联合颁布的地方性法规，仅能对宁句轨道交通线路提供执法依据，对后期其他跨市域轨道交通线路虽具有参考意义，但不能直接适用。

公开资料显示，2021年12月

28日，在宁句城际开通之日，作为南京地铁集中开工的重点项目，南京至马鞍山市域（郊）铁路（南京段）、南京至滁州市域（郊）铁路、南京至仪征线（含扬州延伸线）市域（郊）铁路一期工程（不含过江段）三线正式开工建设，引发外界广泛关注。

对此，余才高进一步表示：“特别是南京都市圈在建的宁马线、宁滁线，以及上海地铁11号线北延伸线等线路，更是涉及到跨省共建，跨区域运营的相关法规拟定，还需上升到两地省级层面人大常委会予以支持。”

在余才高看来，在国家层面未制定统一的法律法规，而以地方为主体所制定的法律法规不具有普适性的情况下，跨市运营管理协调和立法工作带来的沟通成本和时间成本，将在一定程度上影响到区域一体化发展进程。

基于国内都市圈轨道交通迅速发展的现状，余才高建议，加快在国家层面出台相关法律法规，以规范跨区域轨道交通运营管理，做到有法可依、有章可循，在立法层面支撑城市轨道交通行业更高质量发展。

据了解，除呼吁“加快推动跨省(市)域轨道交通立法”外，余才高还建议，在国家层面出台关于轨道交通场站综合开发利用的支持政策、技术标准以及长效机制，以加快推动轨道交通场站及周边土地综合开发的高质量发展。