

海南自由贸易港土地管理条例颁布实施

数字赋能推动国土空间智慧治理



□ 本报记者 翟小功

《海南自由贸易港土地管理条例》(以下简称《条例》)经海南省第七届人民代表大会常务委员会第三次会议通过,已于2023年5月1日起施行。《海南经济特区土地管理条例》同时废止。

《条例》分为土地所有权、使用权和土地登记、国土空间规划等十章77条,是一部关系海南农民切身利益、经济社会发展安全的重要法规,旨在引领土地制度改革创新、规范土地全生命周期管理、推动提升土地利用质量和效益、保障土地要素资源高质量发展,为海南自由贸易港土地开发、保护和利用提供法治保障。

固化土地管理海南经验

土地是支撑经济社会发展的宝贵资源,土地管理制度是国家的基础性制度,事关经济社会发展和国家长治久安。《海南经济特区土地管理条例》自1994年实施以来,对实施土地管理、保护和开发利用土地,保护耕地等起到了重要作用。随着国家土地管理制度日趋完善和海南自由贸易港建设深入推进,《海南经济特区土地管理条例》已经不适应当前的新形势和新任务及上位法的规定,亟须通过地方立法进行细化和明确。

近年来,海南省积极探索建立土地超市,解决规划以股权变相转让土地使用权难题,特别是推动国土空间智慧治理等,也需要通过立法总结提升土地管理有效、成熟实践经验。

在此基础上,《条例》修订出台,并将名称修改为《海南自由贸易港土地管理条例》,全面贯彻落实《中华人民共和国海南自由贸易港法》和《海南自由贸易港建设总体方案》关于土地管理的制度安排,衔接新修改的土地管理法及实施条例等上位法,落实国家对土地管理的新要求和新兴举措。

风云际会,违法犯罪行为难逃法眼

□ 追剧学法

□ 本报记者 罗莎莎
□ 本报通讯员 高岩岩

近日,以新时代检察官视角拍摄的罪案公诉电影《检察风云》热映。影片讲述了柳城市检察官李睿、张有成在审查起诉一起故意杀人案过程中,意外发现一起悬而未决的盗掘古墓葬案件线索,经过层层抽丝剥茧,案件终于真相大白。

影片中校园贷、强奸案、凶杀案、盗掘古墓环环相扣,几名犯罪嫌疑人企图用瞒天过海的手段掩盖事实真相,疑窦丛生,而检察官不畏邪恶,主动出击,正邪博弈暗流涌动。本期【追剧学法】,由江苏省徐州市泉山区检察院检察官解读剧中涉及的法律问题。

场景一:大学生叶小欢向陈鑫团伙借款3万元,陈鑫等人提前扣除了1.1万元的利息,实际只给叶小欢1.9万元。此后叶小欢虽陆续还了很多借款,但还是遭到暴力催债。在被陈鑫非礼后,叶小欢割腕自杀。现实中,我国法律对类似“砍头息”的借贷行为如何认定?

民法典规定,借款的利息不得预先在本金中扣除。利息预先在本金中扣除的,应当按照实际借款数

额返还借款并计算利息。

剧中,陈鑫等人与叶小欢之间的借款合同数额明显高于实际借款金额的,被称为“砍头息”。这种具有诈骗故意的“套路贷”“校园贷”是违法行为,可能涉嫌诈骗罪、敲诈勒索罪、非法拘禁罪等,如遭遇“套路贷”“校园贷”等,应当及时报警。

场景二:严治天担心陈鑫惹是生非牵出当年的挖掘古墓葬案,指示洪启明在陈鑫的酒杯里下毒。后夏薇到现场与陈鑫发生冲突,用“哀册”击打陈鑫头部,最终导致陈鑫死亡。在此情形下,造成陈鑫死亡后果的责任应如何分配?

陈鑫饮用了含毒的红酒后,失去反抗能力,后被夏薇用石质的“哀册”击打后死亡,属于多因一果。其中,洪启明是为了杀人投毒,有明确的杀人目的,对其行为会引起陈鑫死亡的结果,抱着希望的态度;夏薇本意是为了给学生讨个说法,没想到发现陈鑫甚至自己的丈夫洪俊山均参与了盗墓,使用“哀册”多次击打陈鑫头部,放任了该行为可能会造成陈鑫死亡的结果。两人都对陈鑫死亡生命权进行了侵害,均构成故意杀人罪,法院根据两人的主观恶性、认罪态度、被害人过错等,判处相应的刑罚。

场景三:律师童雨辰在看守所会见夏薇时,见夏薇不愿意还原案件过程,明确告知其面对讯问可以保

创新土地供应利用方式

根据海南自由贸易港法和海南自由贸易港建设总体方案关于土地政策部署要求,《条例》总结吸收海南省近年来土地供应和利用实践经验,作出创新规定,在规定经营性用地以及同一地块有两个以上意向用地者的应当采取招标、拍卖、挂牌等公开竞价方式出让的基础上预留了空间,明确国家对海南自由贸易港土地出让方式另有规定的从其规定。

《条例》强化项目用地保障,规定可以采取弹性年期、先租后让、租让结合、招挂结合等方式供应土地,供应混合用地可以按照主导用途对应的用地性质实行差别化的方式供应土地,对产业链关键环节、核心项目涉及的多宗土地可以实行整体供应,进一步创新海南土地供应方式,为自由贸易港土地要素保障提供法律依据。

记者注意到,《条例》将国家部委支持海南自由贸易港土地置换政策以及实践需求上升为立法,明确在自然保护区建设和水源保护区管理中可以将国有安置用地与所腾挪的集体建设用地进行等价置换,丰富海南省土地置换方式,有效推进生态移民搬迁。

为保障粮食安全,坚守耕地红线,坚决遏制耕地“非农化”“非粮化”,《条例》指出,各级政府主要负责人是本行政区域耕地保护的第一责任人,严格控制占用耕地,实行永久基本农田保护制度,政府相关部门做好补充耕地数量和质量的验收工作,建立耕地保护激励机制,创新闲置、荒芜耕地的管理模式。

《条例》进一步提出,可以采取土地经营权流转、代耕代种等方式恢复闲置、荒芜耕地耕种。针对海南耕地“小、散、闲”特点,出台耕地规模化利用的措施,规定经土地承包经营权人同意,乡镇政府、街道办事处可以将农业标准地集中对外与土地经营权人签订投资建设协议。

助力盘活农村土地资源

农村集体经营性建设用地入市,是农村土地制度

改革的重要内容。

《条例》根据我国土地管理法及实施条例,总结海南试点经验,严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损的底线,对农村集体经营性建设用地市场交易规则和监管体系作出制度安排,有利于盘活农村土地资源,促进乡村振兴和城乡融合发展。

为此,《条例》规定,政府部门提出规划条件、产业准入和生态环境保护等要求,土地所有权人编制入市方案,政府部门对入市方案提出意见,通过公开交易确定土地使用者,交付和登记等五个人市关键环节细化集体经营性建设用地出让、出租程序,要求政府统筹安排集体经营性建设用地入市,规范入市流程和规则,并建立土地增值收益分配机制。

此外,要求集体经营性建设用地使用者按照规划条件,开发期限,产业准入以及生态环境保护要求等使用土地。将集体经营性建设用地入市情况纳入相关主管部门的监督检查内容,增加集体经营性建设用地违规入市以及使用者违规用地的法律责任。

为加强土地监管,《条例》加强对闲置土地的监管,与《中华人民共和国海南自由贸易港法》和《海南自由贸易港闲置土地处置规定》相衔接,规定依法无偿收回土地使用权和征收土地闲置费的情形。完善宅基地管理制度,坚持保障农户住有所居、节约集约使用的原则,规定对合法占有超面积的宅基地可以探索实行有偿使用,为深化宅基地改革提供法规支撑。

《条例》强化涉地股权转让的监管,明确未满足法律、法规规定和土地出让合同约定转让条件的,土地受让人不得擅自通过股权结构变更等方式变相转让土地使用权,推动解决海南省长期以来涉地股权转让违法违规突出问题,堵塞监管漏洞。

漫画/高岳

依法守护青藏高原 实现人与自然和谐共生



青藏高原是我国重要的生态安全屏障,生态保护地位特殊,立法意义重大。十四届全国人大常委会第二次会议4月26日通过《中华人民共和国青藏高原生态保护法》,自9月1日起施行,该法对加强青藏高原生态保护,建设国家生态文明高地,促进经济社会可持续发展,实现人与自然和谐共生,具有重要意义。

青藏高原生态保护应当尊重自然、顺应自然、保护自然;坚持生态保护第一,自然恢复为主,守住自然生态安全边界;坚持统筹协调、分类施策、科学防控、系统治理。

统筹生态安全布局

优化生态安全屏障体系建设,提升生态系统质量和多样性、稳定性、持续性,明确按照生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线的要求,从严制定生态环境分区管控方案和生态环境准入清单,规定青藏高原国土空间利用和国土空间用途管制、自然保护地体系建设等制度措施

加强生态保护修复

对雪山冰川冻土、河湖、草原、森林、湿地等生态系统要素保护修复和生物多样性保护作出规定,加强三江源等核心区域重点保护,强化青藏高原珍贵濒危或者特有野生动植物物种保护,建立完善生态廊道、水土流失防治、绿色矿山建设等制度措施

保护生物多样性

国家加强青藏高原生物多样性保护,实施生物多样性保护重大工程,防止对生物多样性的破坏。同时,开展野生动植物物种调查,加强野生动植物重要栖息地、迁徙洄游通道和野生植物原生境保护,对青藏高原珍贵濒危或者特有野生动植物物种实行重点保护,完善相关名录制度

规范旅游和山地户外运动

组织或者参加青藏高原旅游、山地户外运动等活动,应当遵守安全规定和文明行为规范,符合区域生态旅游、山地户外运动等管控和规范要求;禁止破坏自然景观和草原植被、猎捕和采集野生动植物在旅游、山地户外运动中随意倾倒、抛撒生活垃圾的,由环境卫生主管部门或者地方人民政府指定的部门责令改正,对个人和单位分别处以罚款;破坏自然景观和草原植被或者猎捕、采集国家、地方重点保护野生动植物的,依照有关法律法规的规定从重处罚

强化生态风险防控

建立健全青藏高原生态风险防控体系,规定气候变化监测预警和评估、自然灾害调查评价和监测预警、重大工程生态影响监测、种质资源保护和管理、外来入侵物种防控等制度措施

完善保障和监督

鼓励和支持开展青藏高原科学考察与研究,推进青藏高原生态保护监测,明确财政、金融、税收、生态保护补偿等支持政策,规定公众参与、科技支撑、表彰奖励、绩效评价考核、执法协调监督、司法保障、人大监督等制度措施

整理/梁成栋 制图/高岳

如何正确适用《保障中小企业款项支付条例》

□ 郭强 曹源

确保中小微企业应收账款及时回笼,是帮助中小微企业纾困解难,实现高质量发展的重要保障举措。近日,国务院促进中小企业发展工作领导小组办公室印发的《助力中小微企业稳增长调结构强能力若干措施》中,要求相关行政部门强化落实支持中小微企业发展的有关法律规定,严格执行《保障中小企业款项支付条例》(以下简称《条例》)。

在此之前,最高人民法院发布的《关于充分发挥司法职能作用助力中小微企业发展的指导意见》已就办理拖欠中小微企业账款案件提出了具体的意见和措施。随着相关案件在北京、江苏等地出现,司法实践

中对《条例》的适用仍应注意以下三方面问题。

一是适格主体的认定问题。《条例》规定,款项支付方限于机关、事业单位和大型企业,款项收取方限于中小企业。其中,作为款项收取方的中小企业是指依据国务院批准的中小企业划分标准确定的中型企业、小型企业和微型企业,具体的认定应依据中小企业促进法、《国务院关于促进中小企业发展的若干意见》以及《关于印发中小企业划型标准规定的通知》进行认定;作为款项支付方的大型企业是指在我国境内设立的、中小企业以外的企业,包括民营企业、国有企业及外商投资企业等。司法实践中,如双方对企业规模、类型有争议,主张系中小企业的一方应就此提供官方公布的小微企业名录查询结果予以证明。

二是法律关系的适用问题。《条例》规定了“机

关、事业单位和大型企业采购货物、工程、服务支付中小企业款项的,应当遵守条例”,即因货物交易、工程、服务所发生商事行为而形成的法律关系,具体到司法实践中涉及的案由主要包括买卖合同纠纷、运输合同纠纷、承揽合同纠纷、定作合同纠纷、服务合同纠纷等。由于部分中小企业在法治意识和规范经营方面存在局限,导致与其达成的商事交易多存在合同形式及内容存有瑕疵、合同成立或生效的必要要件缺失、对合同性质认识不清甚至未签订书面合同等问题。为此,法院应当通过审查在案证据及双方陈述,综合涉案商事行为的缔约目的和实际履行情况,对交易双方的法律关系进行实质认定。

三是利息损失的计算问题。《条例》规定了“机

关、事业单位和大型企业采购货物、工程、服务支付中小企业款项的,应当遵守条例”,即因货物交易、工程、服务所发生商事行为而形成的法律关系,具体到司法实践中涉及的案由主要包括买卖合同纠纷、运输合同纠纷、承揽合同纠纷、定作合同纠纷、服务合同纠纷等。由于部分中小企业在法治意识和规范经营方面存在局限,导致与其达成的商事交易多存在合同形式及内容存有瑕疵、合同成立或生效的必要要件缺失、对合同性质认识不清甚至未签订书面合同等问题。为此,法院应当通过审查在案证据及双方陈述,综合涉案商事行为的缔约目的和实际履行情况,对交易双方的法律关系进行实质认定。

三是利息损失的计算问题。《条例》规定了“机

关、事业单位和大型企业迟延支付中小企业款项

的,应当支付逾期利息。双方对逾期利息的利率有约定的,约定利率不得低于合同订立时1年期

贷款市场报价利率;未作约定的,按照每日利率

万分之五支付逾期利息。”在以往的司法实践

中,在买卖、承揽等合同纠纷案件中,对于债务

人逾期付款利息计算标准缺乏统一规定,而《条

例》为符合条件的债权人按每日万分之五标准

主张逾期付款利息提供了明确依据。因此,对

于利息损失计算一节,一方面应注意审查利息

计算标准在合同文本和实际履行中是否存在

明确约定,及该约定是否违反法律法规之规

定。另一方面应注意将2020年9月1日《条例》

施行之日作为利息计算的日期节点分段计算。

(作者单位:北京市朝阳区人民法院)