

# 确权或成农地新政“尖兵” 城镇化有望夯实根基

□本报记者 张昊

## 农地新政风声渐起 “涉地”个股萌动

□本报记者 黄莹颖

11日午后开盘，以香梨股份为代表的涉地概念股快速拉升，带动北大荒、亚盛集团、新赛股份等股票走势一度上扬。分析人士认为，具备土地流转概念的农业股走强，可能与最近市场流传的土地流转政策有望出台相关。若新政策推出，该板块公司价值可能在一定程度上重估。不过，由于目前大盘偏弱，这些涉地概念股昨日尾盘走势趋弱，未来走势仍待观察。

### “涉地”股表现抢眼

涉地概念股昨日集体涨停，香梨股份最高冲击涨停，新赛股份和ST新农表现也相当出色，两大涉地巨头北大荒和亚盛集团表现也明显好于大盘。只是尾盘市场走弱，拖累涉地概念股的整体表现，但该板块中大部分个股仍以红盘收报。

从消息面来看，涉地概念股之所以表现抢眼，很大程度上是因为市场预期农用地确权完成之后，将启动土地流转市场。有分析人士指出，目前农用地征收的价格过低，未来很有可能提高征地补偿金额，提高额度可能为现行标准的数倍。若真有这类政策推出，拥有大量农用地的上市公司将迎重估机会。

公开资料显示，从土地资源来看，北大荒最为丰富，该公司是我国规模最大的农业上市公司，主要利润来源为“土地转包”收入——土地承包费。公司与北大荒集团签订协议，无偿承包经营北大荒集团的1296万亩土地，包括耕地936万亩、荒地360万亩。

从自有资源看，亚盛集团则最为可观，该公司现有342万亩土地，其中耕地面积47.5万亩，其余土地包括：宜农未开垦土地48万亩，牧场面积185万亩，其他用地60万亩。预计2012至2014年，公司耕地面积分别扩张至55.62.70万亩；若母公司将在同业竞争的4家农场陆续注入公司，将再新增耕地面积30余万亩。公司土地资源面积仅次于北大荒。

香梨股份的土地资源也相对可观。资料显示，公司主要经营性资产来自沙依东和库尔楚两大国营园艺场，拥有

自有土地面积将近3万亩。还有一些农业、林业类公司也拥有部分土地，但很多公司的土地是租赁承包而来。分析人士提醒，在投资这些公司时，一定要注意区别租赁地和自有地的区别。此外，有海南地主之称的罗牛山拥有土地资源也蔚为可观，公司拥有的自有土地1万多亩中有近2000亩可供商用开发。

### 土地流转利好较多

东兴证券数据显示，近几年来，我国土地流转逐渐提速。截至2011年上半年，全国土地流转量2.07亿亩，占全国家庭承包耕地面积总量的16.2%，比2008年底增长了近一倍。耕地流转面积占耕地承包面积比重较大的省份为上海、北京、浙江、重庆、江苏等。土地流转占比较高的省份大部分位于东部经济发达地区，这表明经济越发达的地区土地流转占比越大，中西部的土地流转也在加快。

分析人士认为，这一系列政策的目的在于让农民作为市场主体直接参与土地流转，保障粮食生产和增加农民收入。而农用土地流转将促使农用土地增值得以实现，拥有农业土地资源的公司将充分受益。

中银国际认为，土地流转有望使品牌企业和优良流通渠道企业受益。土地流转催生了各类专业合作社、种植养殖业大户，土地集中将使得农资产品出现大量团购，减少了农资销售的许多中间环节，这将促使农资流通渠道更加扁平化和下沉，这种趋势更有利于品牌企业和渠道建设较好的大企业，他们可以去抢占中小流通企业的份额。另外，大型农资流通企业、化肥企业的质量相对让人放心，对于种植业大户来说，规模的扩大使他们更注意防范风险，他们更愿意相信知名度高的产品。

本次农村土地改革若能基本扫清农业土地交易的障碍，农用土地流转将促使农用土地增值。拥有农业土地资源的公司，未来农业用地收益的增长除表现为当期报表中利润增长之外，耕地、林地等资源价值将上涨，公司整体估值水平将获提升。

### 资料链接

## 近年来农村集体土地确权大事记

★ 2010年，《中共中央国务院关于加大统筹城乡发展力度进一步夯实农业农村发展基础的若干意见》提出，加快农村集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等确权登记颁证工作，工作经费纳入财政预算。力争用3年时间把农村集体土地所有权证确认到每个具有所有权的农民集体经济组织。

★ 2011年5月，国土资源部联合财政部、农业部下发《关于加快推进农村集体土地确权登记发证工作的通知》，规定，凡是到2012年底未按时完成农村集体土地所有权登记发证工作的，农转用、土地征收审批暂停，农村土地整治项目不予立项。

★ 2011年11月，国土

资源部、中央农村工作领导小组办公室、财政部、农业部联合下发《关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》，进一步规范和加快推进农村集体土地确权登记发证工作。

★ 2012年12月，国土资源部表示，农村集体土地确权登记发证工作进入到整体验收阶段，我国农村集体土地确权登记发证将在2012年底基本完成，2013年9月30日前完成全国验收。加快推进农村集体土地登记发证，依法确认和保障农民土地物权，将把农民与土地物权紧密联系起来，可以有效确立农民与集体、农民与土地长期稳定产权关系，进而形成产权明晰的农村集体产权制度。

(张昊 整理)



### ■ 专家访谈

汪利娜：

## 让农民成为土地交易主体

□本报记者 张昊 张莉

针对农村土地确权与流转问题，中国社科院金融所房地产金融中心主任汪利娜日前在接受中国证券报记者时表示，农村土地的产权主体明确，才能切实保护农民从土地资本中获得的权益。农村土地确权有利于土地价格市场化机制的形成，让农民成为土地市场交易的主体非常重要。

### 产权主体地位需先明确

中国证券报：确权可以有效减少侵害农民利益的用地行为出现。农村集体土地应该如何确权？

汪利娜：农用地确权最终目标不仅仅是实现农用地和农户之间的流转，未来可能涉及农村用地怎样进入城市市场、土地性质转变等方面的问题。现在市场对于小产权房、征地补偿等方面的讨论，实际上都涉及到农村土地权益人的利益保护问题。

保护土地权益人的利益，首先要明确谁是产权主体。笼统地说农村土地集体所有，但实际上集体的概念也是由每个人组成。只有将农民个人所有的土地产权明确，比如林地、耕地数量的产权主体明晰化，在保护权益、征地补偿、进入市场的环节中，才有一个真正的责任主体。

中国证券报：目前是否有转变农村土地性质的成功尝试？

汪利娜：现在各地在农村土地进入城市土地市场方面都在尝试试点。比如北京在集体用地上进行保障房建设；上海在世博会期间把集体用地用于公共建设的入股投资、分享基础设施投资的收益。同时，各地也在探索让农民直接进入市场的问题。但未来二元土地市场制度不改变，将很难调动农民积极性，使农民真正参与进来。

其实，农村用地的确权工作已经进行几年了，但是各地的推进不太一样，在经济比较发达、市场比较活跃的地方，土地确权方面的工作推进进度比较快一点。

中国证券报：通过土地确权是否能形成真正的市场化运作？

汪利娜：从土地利用效率的角度来看，只有打破土地行政垄断，才能切实保护好土地所有者主体的权益。现在保护耕地、农地入市等问题都没有得到有效解决。除去需要国家保护的耕地和林地面积，农村还有很多集体建设用地、公共基础设施用地，这些都是很大的资源。

未来在城市规划方面，与老百姓相关的居住用地、养老用地、医疗教育用地的建设都应统筹考虑，城镇化要发展离不开投资，增加与民生相关的投入应是城镇化的主导内容。

### 确权利于提高农民收入

中国证券报：有人担忧土地确权可能会影响农村土地资源整体的配置效率。

汪利娜：很多人怀疑农民的自治力，实际上这种认识是错误的。农民解决土地问题的能力，可以在市场中培育出来。比如在北京宋庄，农民之前几千块钱卖出的土地，之后便想收回，就是觉得卖出去的价格太低了。只要市场存在，农民就会有意识地去保护自己的权利。

实际上，在征地补偿等方面的标准本身就存在诸多不合理的地方，政府也会利用级差地租形成对土地财政的依赖。但如果多渠道供地的话，只要按照规划去做，确定哪些用地可以进入市场，哪些用地不可以进入市场，让农民按自己的意愿去交易，就能减少地价飞涨、地王频出的现象。

衡量土地价格是否合理的关键在于价格形成的机制是否合理。农村土地确权工作的推进至少向农民表明一个清晰的信号，就是这块土地的所有权是属于农民的，这在法律上是可以明确。在给农民的土地确权之后，农民自身也会有动力去利用手中的土地资源进行创收。

中国证券报：土地确权对新型城镇化有何影响？

汪利娜：可以肯定的是，农村土地确权有利于新型城镇化的推进。农民要进城，比如要居住、就业，首先需要的就是资本。因为土地不仅是一种资源，同时也是一种资本。农民可以利用手中的土地进行租赁性经营或合作开发，从而提高自身的收入。

占中国一半人口的农民收入如果没有提高，消费水平也不会提高，内需就不会得到有效刺激。农地确权可以确保农民土地的收入。提高其收入，实际上对刺激内需也有利。

## 南海：农地确权功不可没

CFP图片

### 南海：农地确权功不可没

科一位相关工作人员对中国证券报记者表示。上世纪90年代初，南海区政府就对国有土地和农村集体土地进行统一规划，到2002年，南海区工业用地中有一半属于农村集体建设用地。由于南海对农村集体土地进行了初步确权，而不是像一些地方通过征地直接占用，南海的农民得以享受到土地增值收益。国务院发展研究中心农村经济研究部副主任刘守英分析南海经验时表示，农村集体建设用地直接进入非农用途所创造的土地级差收益得以保留在村庄内部，且农民集体能长久享有土地级差收益。

以土地制度创新为核心启动的改造，不仅为南海新一轮发展释放了巨大的建设空间，而且促进了产业升级，农民集体土地租金大幅提升。

### 确权：城镇化基础工程之一

并不是全国的农村区域都能像佛山南海那样妥善处理农民的土地权益与城市化、工业化问题。由于国有土地和农村集体土地的二元体制，加之近年来房地产热潮将土地增值红利充分释放，在个别地方出现了农民土地权益受到侵害的事例。

在一些地方，城市化其实就是地方政府画了一个圈，集体土地变成了国有土地，然而确权工作迟迟不能推进，造成要么是农民肆意建造违章建筑，扰乱城市整体规划，要么就是当地政府不顾农民利益强制征地，坐享地租剪刀差。”信达证券首席宏观分析师邱继成认为，推进集体用地确权工作已经十分

必要。邱继成表示，造成土地利用率不高的一个重要原因，在于征地制度背后是政府经营土地的制度。一方面，土地入市已是放开的市场，价格是通过招标竞价形成；另一方面，征地环节必须靠政府。现有征地模式与土地入市的模式很难良好匹配，问题很多。

国务院发展研究中心副主任韩俊今年撰写了多篇文章，对保护农民土地权益提出建议。韩俊认为，目前，农民土地承包经营权不够充分，土地确权、登记等工作明显滞后。应进一步明确农户土地承包经营权“长久不变”，并赋予农民对承包土地更加充分而有保障地占有、使用、收益和处置的权利。

### 金融：大力创新服务农业发展

2012年中央一号文件指出，到2012年底基本完成覆盖农村集体各类土地（含农户宅基地）的所有权确权登记颁证。11月28日，国务院常务会议对农业和农村问题进行部署。近日，国土资源部又下文通知，要求在年底之前对农村土地确权颁证的情况进行验收检查。业内人士认为，一系列信号表明，长期以来备受诟病的城乡土地二元制有望进入改革视野。

早在2010年，当年的中央一号文件就提出，加快农村集体土地所有权、宅基地使用权、集体建设用地使用权等确权登记颁证工作，工作经费纳入财政预算。力争用3年时间把农村集体土地所有权证确认到每个具

体户，2013年9月30日前完成全国验收。加快推进农村集体土地登记发证，依法确认和保障农民土地物权，将把农民与土地物权紧密联系起来，可以有效确立农民与集体、农民与土地长期稳定产权关系，进而形成产权明晰的农村集体产权制度。

邱继成表示，农村土地确权对于

所有者的农民集体经济组织。如今

大限将至，截至10月全国农村集体土地的确权颁证覆盖率已达86%，加之

土地管理法修正案（草案）已上报

全国人大待审，年底前完成农村土地

确权已成当务之急。

东兴证券认为，未来改革的方向是

强化农民在集体土地建设用地使

用权流转中的主体地位，在增加农

民土地征收补偿的基础上，形成集

体建设用地和国有建设用地的共

同市场。集体建设用地使用权与

国有建设用地使用权同等受法律

保护，从而促进土地资源的优化配

置。

事实上，确权仅仅是保障农民土地

权益的第一步。韩俊建议，未来在确权

的基础上，应统一进行农村土地的

确权、登记、颁证工作，为农民颁发具

有更明确法律效力的土地权利证书，形

成全国统一、权威的农地权利登记体系。

对农村土地确权是城镇化的基础

工程之一。”中国社会科学院金融研究

所房地产金融研究中心主任汪利娜对

中国证券报记者表示。汪利娜称，农

村土地确权至少表明一个信号，这块土

地是属于你的。农民要进城，首先要资

本。如果我有一块地，我可以进行租

赁性经营，或者和人搞合作开发，农

民至少有了保障。”

以土地制度创新为核心启动的改

造，不仅为南海新一轮发展释放了巨

大的建设空间，而且促进了产业升级，

农民集体土地租金大幅提升。

事实上，确权仅仅是保障农民土地

权益的第一步。韩俊建议，未来在确权

的基础上，应统一进行农村土地的

确权、登记、颁证工作，为农民颁发具

有更明确法律效力的土地权利证书，形

成全国统一、权威的农地权利登记体系。

对农村土地确权是城镇化的基础

工程之一。”中国社会科学院金融研究

所房地产金融研究中心主任汪利娜对

中国证券报记者表示。汪利娜称，农

村土地确权至少表明一个信号，这块土

地是属于你的。农民要进城，首先要资

本。如果我有一块地，我可以进行租

赁性经营，或者和人搞合作开发，农

民至少有了保障。”

以土地制度创新为核心启动的改

造，不仅为南海新一轮发展释放了巨

大的建设空间，而且促进了产业升级，

农民集体土地租金大幅提升。

事实上，确权仅仅是保障农民土地

权益的第一步。韩俊建议，未来在确权

的基础上，应统一进行农村土地的

确权、登记、颁证工作，为农民颁发具

有更明确法律效力的土地权利证书，形

成全国统一、权威的农地权利登记体系。