

宅基地流转引“遐想”

土地改革试点或锁定海南

□本报记者 魏静

随着十八届三中全会召开日期的确定，各类改革憧憬再度引发市场“浮想联翩”；而呼声极高的“土改”，近来似乎出现了新进展。本月29日，国土部起草的《节约集约利用土地规定（草案）》（征求意见稿）公开向社会征求意见，其中允许农村闲置宅基地实行自愿有偿退出引发了市场广泛关注。分析人士表示，农民宅基地转让禁令的有望解除，再度将土改推到舆论的风口浪尖；作为土改先锋的代表，海南已经在试点宅基地参与旅游试点开发，并取得了不错的效果。短期来看，土改热的重燃，或令海南土改相关个股再度获得资金的青睐，如罗顿发展（600209）、罗牛山（000735）、海南橡胶（601118）及海南高速（000886）等。

宅基地转让禁令解除在即

所谓宅基地，是指农村的农户或个人用作住宅基地而占有、利用的集体所有土地，其所有权属于农村集体经济组织，而使用权的性质已经被我国《物权法》确定为用益物品。

自建国以来，我国一直明令禁止宅基地的流转。然而，近三十年来，伴随着经济的高速发展，我国正经历着一个经济和人口高速增长、城市化进程加快、土地需求旺盛的时期，限制宅基地流转的局限性也就日益显现：宅基地隐形交易、土地闲置造成资源浪费、农民融资困难、土地所有者利益受损等现象屡见不鲜。给农村宅基地确定使用权是农民财产权和居住权的基本保障，但如何与时俱进地改革农村宅基地使用权制度，使之适应社会经济发展和社会转型的需要，已成为一个不容回避的问题。

在土改呼声日益高涨的背景下，10月29日，国土部起草的《节约集约利用土地规定（草案）》（征求意见稿）（下称“草案”）公开向社会征求意见。根据该“草案”，国家将对新增建设用地实行总量控制，下级土地利用总体规划确定的新增建设用地总量不得突破上级土地利用总体规划确定的控制指标。国土资源部耕地保护司司长



新华社图片

严之尧表示，城镇化率每提高一个百分点，就要转移1400万人，用地287万亩。如果城镇化率达到80%，至少还需要8000万亩土地，因而土地供需缺口较大。

为促进节约、集约利用土地，“草案”明确，将土地节约集约利用的目标和政策措施纳入地方经济社会发展总体框架、相关规划和考核评价体系。其中，对供地率较低的地区，以及闲置土地率较高的地区，应当在下达下一年度的土地利用年度计划时予以适当核减。

海南宅基地参与旅游开发成亮点

早在今年3月份，有媒体就报道，海南在试点农村集体土地参与旅游开发。对此，海南省住建厅表示，将积极探索乡村旅游发展新模式，会同国土部门研究探索农村宅基地的自由流转，规范农村宅基地的使用方式，进一步释放当地经济发展的动力。同时，农村会结合海南国际旅游岛建设的要求，利用农村集体建设用地积极发展观光型农庄等乡村旅游，吸引城市居民到乡村投资和消费旅游。

据相关数据显示，截至2012年底，海南省89.65万农户领到了宅基地，发证率占全省发证总户数的97.7%。海南省规定，村民

一户只能拥有一处划拨宅基地用于住宅建设，占地面积不得超过175平方米。农村村民建住宅应当依法取得宅基地使用权，不得擅自占用土地建住宅。村民将原有住房出卖、出租或赠予他人后，再申请划拨宅基地的，不予批准。禁止城镇居民到农村非法购买宅基地建房，违者予以没收。禁止变相通过联营合作、入股等形式建设“小产权房”、出售“小产权房”，违者予以没收或拆除。

不过，尽管海南省对村民宅基地的使用权有严格规定，但同时也是在积极推动农村土地使用制度改革。2009年国土资源部批准三亚市作为农村集体土地产权制度改革试点。试点单位成立了三亚槟榔园种养殖农民专业合作社，与当地农业龙头企业合作，制定了《新农村合作开发概念方案》，尝试用土地作为资产与企业合作，农民以土地入股，共同开发建设。2012年国土资源部再次明确要求在海口、三亚、陵水等市县开展全国农村集体土地产权制度改革试点，海南省进一步将保亭也纳入试点。海口主要是探索集体土地交易平台建设与宅基地管理，三亚、保亭着重探索农村集体土地参与旅游开发，陵水则着重探索旅游景区周边农村集体土地

流转和利用，分类稳步推进改革试点工作。

业内人士也表示，农村宅基地的确权工作，将为国际旅游岛的建设提供支持。特别是与国际旅游岛相关的产业，如地产和现代服务业和公共设施的建设，对土地的需求量将相当巨大。

目前来看，海南对于宅基地转让、抵押等方面的工作，还未制定相应的政策。未来一旦相应的政策出台，除了为项目建设提供用地外，将进一步释放出当地经济发展的动力。比如当地村民通过宅基地转让、抵押等获得资源，从而有助于村民搞副业，激活市场要素。

土改热复燃“海南模式”再受追捧

农民宅基地转让禁令的有望解除，再度将土改推到舆论的风口浪尖；作为土改先锋的代表，海南已经在试点宅基地参与旅游试点开发，并取得了不错的效果。短期来看，土改热的重燃，或令海南土改相关个股再度获得资金的青睐，如罗顿发展（600209）、罗牛山（000735）、海南橡胶（601118）及海南高速（000886）等。

罗顿发展（600209）：2002年，公司以2.16亿元向博鳌控股公司

大秦铁路(601006)：受益煤炭运价上调预期

受益于普通线路煤炭运价上调，大秦铁路前三季度实现纯利96.3亿元，同比增长10%。从二季度开始进口煤价与国内煤价差缩小，煤炭运量回升，群益证券预计该趋势将延续至四季度。同时，群益证券认为国务院提出“将铁路货运价格由政府定价改为政府指导价”预示着煤炭运价上调预期渐浓，公司将直接受益，维持买入投资评级。

得益于自2月20日开始的普通线路煤炭运价上调，2013年前三季度大秦铁路实现营收377亿元，同比增长12.6%；实现净利润96.3亿元，同比增长10%，符合预期。其中，第三季度单季公司实现营收133.7亿元，同比增长19.2%，实现净利润31.5亿元，同比增长17.1%。

出的补贴和支持政策包括：第一，加大对页岩气勘探开发等的财政扶持力度；第二，对页岩气开采企业减免矿产资源补偿费、矿权使用费，研究出台资源税、增值税、所得税等税收激励政策；第三，页岩气勘探开发等鼓励类项目项下进口的国内不能生产的自用设备（包括随设备进口的技术），按现行有关规定免征关税。补贴政策与之前出台的“政策基本一致，并无实质变化。我们认为，“十二五”我国天然气将会迎来大发展的时期，非常规气开采进入蓬勃发展期，能

购买位于海南省琼海市博鳌水城大灵湖规划区万泉河侧的土地使用权计1800亩，用于建造国际友好村、度假别墅区等项目。2013年1月公司同意与琼海市政府签署大灵湖滨温泉酒店等四个项目建设用地征地补偿费用协议书补充协议，确认四宗地块公司2002年起已经拥有土地开发、建设权利，继续享有土地开发、建设权利。2013年1月，公司又与琼海市政府签署补充协议，继续享有博鳌论坛开发区内大灵湖区万泉河侧四宗总面积约1800亩土地的开发建设权利。

罗牛山（000735）：2010年2月，公司公告披露，公司及控股子公司合计持有土地11014.48亩；其中，农业用地9615.11亩，商住用地666.46亩，其他建设用地（工业用地、市场用地、教育用地等）732.91亩。2011年7月，全资子公司海南罗牛山肉类加工产业园有限公司与海口市神咖啡饮品有限公司（系公司参股公司的控股子公司）、海南罗牛山调味品有限公司（系公司参股公司）组成联合体，以单价256元/平方米竞得49.6万平方米的工业用地使用权。

海南橡胶（601118）：公司拥有胶林、防护林353万亩，覆盖海南省17个市县，土地年产干胶能力21万吨，胶园面积和干胶产量分别占全国的30%左右，年加工能力达到32万吨。天然橡胶是资源约束型产业，我国适宜种植天然橡胶地区面积非常有限。而我国是世界上最大的天然橡胶消费国，现阶段自给率不足25%，绝大多数需要进口。

海南高速（000886）：2009年12月，公司以3亿元竞得海南儋州东坡雅居100%的股权，其资产主要是位于儋州市那大城北新区国盛路北侧的625801m²土地（约938.7亩）。2011年1月，公司以6250万元拍得海南省琼海丝绢厂和海南丝绢印染厂工业用地使用权及地上建筑物，其位于海南省琼海市加积镇兴业路45号，土地面积合计204.81亩。2013年4月，公司投资3.2亿元将位于儋州市城北新区国盛路北侧的土地投资开发儋州东坡雅居一期项目（用地195.12亩），逐步开发成低层住宅产品。

前三季度综合毛利率37.9%，同比下降2.1个百分点，系煤炭运量增速下滑及员工工资增长较快所致。

公司运输货物量中煤炭占比高达八成，其次是焦炭和钢铁。2013年前8个月，大秦线共运输煤炭量2.94亿吨，同比增长5.4%。分季度看，二季度以来煤炭运输量同比显著回升，显示进出口煤对国内煤炭的冲击在减弱。

8月19日，国务院发布《关于改革铁路投融资体制加快推进铁路建设的意见》，提出“将铁路货运价格由政府定价改为政府指导价，增加运价弹性”。由于2月初调价后普通线路煤炭运价已经高于大秦铁路运价，我们认为大秦线路运价上调的预期渐浓。

展望第四季度，我们认为国内煤炭与进口煤炭价差缩小的趋势不会改变，煤炭运量继续回升有利于公司业绩保持平稳。

■ 博客论道

李飞：

权重酝酿全面反击战

周三的反弹走得相当好看，题材助推市场回暖是最为健康和可持续的走法。如果周四能够延续这种态势，那么市场很可能在三中全会前再形成一轮强势行情。对于投资者来说，目前的炒作要紧跟强势题材，从反弹的格局上看，市场题材延续性得到了一

定程度上的修复，这使得未来的炒作空间将更加巨大。近期要关注蓝筹的动向，在题材给市场做热身之后，权重再发力会事半功倍，前两个交易日市场以权重为基础的提升不会就此结束，周内很可能爆发一轮权重带动的全面反击。

玉名：

反弹后要看清多空双方的底牌

多空目前都还有很多的牌没有打出，时间方面，马上进入三中全会的时间周期了，目前市场明显划分为两个阵营：一派看好会后的政策红利，认为调整是暂时的，难以持续，大会过后市场将重回升势；一派认为政策红利短时间难以兑现，不足以支撑市场继续走高。笔者认为，A股未来一段时间的市场运行节奏应该是三段式：第一个阶段主要是完成维稳周期前的获利筹码的派发，主力回笼资金，收缩战线，随着跌停潮出现的减少，个股将从严厉的破位跳水进入到了阴跌阶段。所以

说在这个位置很可能呈现出来指数逐步平稳，但个股风险依然很大的格局。第二个阶段是三中全会前一周左右，这是真正的维稳周期开始，即做空力量减弱，而护盘力量增强，大权重股会将指数重心平稳，跌不动，涨不高，局部热点活跃将是这期间的典型特征。第三个阶段是会议结束2天左右开始会形成新一波的调整走势，这里既有第二波的派发和短线热点的获利盘冲击，也有维稳周期中调整要素集中释放，所以股民此时要明确这样的时间特点。

陈操：

年底流动性是影响行情的最大因素

近期以来，围绕着年底流动性问题，市场出现了不同的看法，一方面央行29日发布的资产负债表示显示，9月央行口径新增外汇占款达2682亿元，创下5个月来的新高，这一水平较8月增长174%，这意味着央行因此而投入的货币量剧增；但另一方面，从银行间市场反馈的信息来看，拆借利率持续上涨，表明市场的确又缺钱。而更让大家看不懂的是，央行两天之内看似“两面三刀”的调控，彻底搅乱了市场预期，因此未来两月由流动性困局所引发的市场动荡肯定还会出现。笔者认为，虽

然存在着上述压力，但重现6月底那种“钱荒”和暴跌走势的可能性非常低，其根本原因是当时除了半年这一个大时间点的因素以外，同时还因为市场对国内经济下滑存在普遍预期。因此导致了对于热钱流出、人民币贬值预期也十分强烈，客观上加重了市场的恐慌情绪，但目前很明显，这些预期都已不存在了，换句话说，我们面临的“流动性问题”只有“年底”这一个内因，而没有太多外在因素。因此，到年底之前，沪综指将维持在2300点—2050点间做箱体震荡走势。

陈晓阳：

三中全会有望撬起未来大牛市

经历近期持续快速下跌之后，截止周三股指明显的止跌强劲回升，这意味着近期调整并不是阶段性下调，而是短线获利回吐式的正常调整，加上当前各类有利的基本面形势，目前行情逐步展现出急跌慢涨特征，这正是历史经验经常出现的牛市初期特征。综合各类三中全

会信息，可以发现当前的改革措施正在为未来超级大牛市创造基础性环境。我们没有理由不相信伴随明年后年政策的落实，一轮长达几年的超级大牛市将会缓缓升起。（田鸿伟 整理）

更多详情请登陆中证财经博客http://blog.cs.com.cn/



截止到30日20点，共有3288人参加

今日走势判断		
选项	比例	票数
上涨	47.4%	1559
震荡	20.1%	661
下跌	32.5%	1068

目前仓位状况 (加权平均仓位:67.0%)		
选项	比例	票数
满仓(100%)	48.9%	1608
75%左右	13.2%	434
50%左右	11.7%	386
25%左右	9.5%	312
空仓(0%)	16.7%	548

常用技术分析指标数值表(2013年10月30日) 数据提供:长城证券杭州分公司

技术指标		上证(综指)	沪深300	深证(成指)
移动平均线	MA(5)	↓2144.09	↓2382.91	↑8431.02
	MA(10)	↓2172.58	↓2408.96	↑8513.33
	MA(20)	↓2185.48	↓2421.64	↑8566.80
	MA(60)	↓2197.22	↓2435.68	↑8589.40
	MA(120)	↑2139.15	↑2373.23	↑8393.87
	MA(240)	↓2113.23	↓2348.60	↑8290.20
乖离率	BIAS(6)	↑0.45	↑0.78	↑1.28
	BIAS(12)	↑-0.86	↑-0.30	↑0.25
	DIF(12,26)	↓-5.38	↑-4.14	↑-9.46
	DEA(9)	↓5.19	↓5.54	↓22.11
	RSI(6)	↑46.13	↑50.78	↑55.18
	RSI(12)	↑46.28	↑48.94	↑51.48
相对强弱指标	%K(9,3)	↑25.98	↑29.35	↑32.35
	%D(9)	↑20.30	↑23.02	↑23.73

技术指标		上证(综指)	沪深300	深证(成指)
心理线	PSY(12)	33.33	33.33	33.33
	MA(6)	↓38.88	↓37.50	↓38.88
动向指标(DMI)	+DI(7)	↓0.00	↓9.54	↓11.30
	-DI(7)	↓40.66	↓26.77	↓22.38
	ADX	↑51.25	↑32.05	↑30.72
	ADXR	↑43.03	↑33.84	↑32.58
	BR(26)	↑72.31	↑78.18	↑84.80
	AR(26)	↑64.37	↑64.36	↑82.40
威廉指数	%W(10)	↓50.93	↓45.67	↓36.10
	%W(20)	↓55.09	↓48.74	↓43.64
随机指标	%K(9,3)	↑30.11	↑33.59	↑37.15
	%D(8)	↑28.17	↑30.46	↑30.69
	%J(8)	↑33.99	↑39.87	↑50.06
动量指标	MOM(12)	↑-77.31	↑-65.07	↑-206.73
	MA(6)	↓-56.31	↓-56.96	↓-229.94
超买超卖指标	ROC(12)	↑-3.45	↑-2.63	↑-2.36

股市有风险，请慎重入市。 本版股市分析文章，属个人观点，仅供参考，股民据此入市操作，风险自担。