三中全會 聚焦

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）在十八屆三中全會召開之際，被國務院確定為「全國農村綜合改革示範試點單位」之一的廣東省梅州市蕉嶺縣，日前正式成立了農村產權交易中心，並出台廣東省內第一部《農村土地承包經營權流轉管理辦法（試行）》（簡稱《辦法》），包括農村土地承包經營權、宅基地使用權等涉及農民和農村集體經濟組織等十一項，都在交易範圍之內。被譽為是開啟了推動農村生產力大發展的探索之路，也是廣東農村綜合改革試點工作的一個新突破。

廣東蕉嶺試點農地流轉

粵首部管理辦法出台 為農改探路

■蕉嶺縣相關負責人進行土地確權頒證。 網上圖片

■廣東省梅州市蕉嶺縣被國務院確定為「全國農村綜合改革示範試點單位」之一。圖為蕉嶺縣其中一個村鎮。 網上圖片

有專家指，土地流轉帶給中國經濟的正面意義，無疑是非常驚人。一方面，農民工進城之後大量被閒置土地的使用效率，將出現較大幅度的增長。另一方面，大量土地的可集中使用，有利直接推進現有農業的效率。

組建農村產權交易中心

此次梅州蕉嶺縣出台的《農村土地承包經營權流轉管理辦法（試行）》，將保護農村集體經濟組織和農民對農村產權的佔有、使用、收益等合法權益，尊重農民的流轉交易主體地位，不強迫流轉交易，也不妨礙自主流轉交易。此外，為了防止土地用途被改變，《辦法》也明確規定，堅持土地集體所有性質，不改變土地用途，不得損害農民土地承包權益。蕉嶺縣組建農村產權交易中心，為農村產權交易提供場所設施等服務。該縣所轄農村集體產權依法轉讓、出租、入股、抵押或其他方式流轉交易的，逐步在上述交易中心進行，鼓勵農民個人產權進場流轉交易。

根據《辦法》規定，在相關交易中，可採取協議、競價、拍賣、招標等方式，也可採取法律、法規、規章規定的其他方式。而交易範圍，則包括農村土地承包經營權；農村水域、灘塗養殖權；農村房屋所有權；農村宅基地使用權；農業類知識產權等涉及農民及農村集體經濟組織等十一項。

李克強今年多次談土改

該試行辦法還規定，集體產權的轉讓價格，以有資質的資產評估機構的評估值作為依據。而轉讓價格低於評估值的，應當經集體產權所有者同意。此外，個人農村產權轉讓價格可以依據有資質的資產評估機構的評估值，也可由轉讓方自行確定。

今年以來，國務院總理李克強多次談及推進農村綜改試驗及土地制度改革。本月6日，李克強在考察黑龍江松嫩平原和三江平原現代農業綜合配套改革試驗區時就表示，農村改革又到了新階段，推進農業現代化還得靠改革。要着力創新農業生產經營體制，在堅持家庭承包責任制的基礎上，在保護農民合法權益、尊重農民意願的前提下，積極探索股份合作等多種方式的適度規模經營。以此為龍頭，配套推進土地管理制度改革，並帶動金融和保險更好地支持服務農業。

實施農地確權登記頒證

在農村綜合改革中，農村土地承包經營權確權是農村綜合改革第一步，通過建立健全農地確權登記制度，一方面可以明確農民對承包土地的物權，維護農民合法權益，另一方面，則有利於開展好農村產權交易平台和融資擔保平台建設的基礎，規範農地承包經營權流轉。蕉嶺縣縣長陳偉明透露，蕉嶺目前已經有4個村完成水田的確權，預計明年上半年可全面完成確權登記頒證等。

根據蕉嶺農村綜合改革試點方案，該縣農村綜合改革除完成對村土地承包經營權確權登記頒證，建立歸屬清晰、權能完整、流轉順暢、保護嚴格的農村土地承包經營權產權制度意外，還要建立農村綜合產權交易平台、農村產權融資擔保平台、農村集體「三資」監管平台、城鄉綜合服務平台等。目前，該縣農村產權交易中心平台已經建立。下一步， 還將同步推進農村金融改革，以幫助那些擴大規模的承包者解決資金瓶頸。

農村土地承包經營權流轉

農村土地承包經營權流轉，是指在農村土地承包中的物權性質土地承包經營權有效存在前提條件下，在不改變農村土地所有權權屬性質和主體種類與農村土地農業用途的基礎上，原承包方依法將該物權性質土地承包經營權或者從該物權性質土地承包經營權中分離出來的部分權能等具體民事權利轉移給他人的行為。

《農村土地承包法》第三十二條規定，通過家庭承包取得的土地承包經營權可以依法採取轉包、出租、互換、轉讓或者其他方式流轉。其他方式主要指入股。該法第三十一條規定：「林地承包的承包人死亡，其繼承人可以在承包期內繼續承包。」 據此，農村土地承包經營權流轉形式主要有：轉讓、轉包、出租、互換、入股、繼承等。

■綜合資料 話你知

內地多個地區早已開展試點

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）內地自1998年土地二輪承包以來，土地承包經營權流轉更多的被提及，但因為沒有相關制度規定，流轉行為欠規範，也缺少管理，甚至出現非法流轉。探索地方土地制度改革試點孕育而生。實際上，在廣東推出首部農村土地流轉辦法之前，內地已有成都、重慶、北京、上海等多地開始探索地方土地制度改革試點。此外，深圳也計劃農村集體土地入市試點，以緩地荒。

部分村鎮實現雙贏效果

在浙江，有部分鎮已開展試點。嘉興桐鄉崇福鎮目前土地流轉方式大致為土改之前農戶以口頭約定建立流轉關係，轉變為土地流出戶通過村大隊中介與流入戶簽訂流轉合同形式。由於農村勞動力大部分外出打工，該流轉方式使得目前農村閒散土地得到有效利用，也實現了傳統農業向高效農業的轉變。而嘉興海寧市許村鎮因土地散而小，土地流轉模式選擇了開發第三產業—旅遊農家樂。

從目前的試點來看，部分地區已有所成果，上海浦東合慶鎮就是其中之一。該鎮春雷村和益民村目前已完成37.95畝土地流轉，益民村轉讓工業指標，變更工業用地為農用地，春雷村則在原農地上建設化工廠。土地流轉改善了益民村因化工廠數量過多造成的環境污染，也彌補了春雷村集體經濟薄弱情況。不僅讓村用地佈局更為合理，同時集體建設用地得到有效歸併，基本農田數量也得到了保證，實現了一舉多得的雙贏效果。

■安徽首家縣級土地流轉交易中心於今年10月底掛牌。 資料圖片

深擬試點農村集體土地入市

此外，深圳也傳出消息稱，首幅原深圳農村集體土地或今年底入市，該地皮位於寶安區福永街道鳳凰社區，面積14,568平方米。相關試點工作方案已獲得深圳市政府批准，前期各項工作正在開展。該幅位於深圳機場附近的土地最快今年底掛牌出讓。而在收益分配方面，農村集體和深圳市國土基金將按3：7比例分成。

流轉可讓農民分享發展成果

香港文匯報訊（記者 古寧 廣州報道）「土地流轉實際就是農村土地承包經營權的改變，可以說是家庭承包經營制度的延伸和發展。」廣東省社科院教授丁力表示，土地資源跟礦產資源、湖泊資源等一樣，都是自然資源。而土地流轉的本質，就是推進土地要素的市場化。廣東推出相關試點，其實也是目前全國各地試點的一部分，這合乎市場化發展的方向，更有利於土地資源的合理化配置，也使得農民有機會分享社會發展成果。他甚至預期，在三中全會以後，諸如土地流轉等相關土地改革措施將會加快推進。

改善土地資源配置效率

丁力表示，土地流轉能夠有效改善土地資源配置效率，進一步激活農業剩餘勞動力的轉移，為農業規模化、集約化、高效化經營提供廣闊空間。實際上，現在不少農村勞動力已在外打工，甚至可能不再回鄉。而一些在鄉的農民需要擴大規模，提高土地效益，又缺少土地空間。有這樣的制度以後，兩方面的需求很容易滿足。同時，在外打工的人也沒有了後顧之憂，也不用擔心土地荒蕪。

此外，通過農村集體建設用地的流轉機制，可以使農民更充分地參與分享城市化、工業化的成果，顯化集體土地資產價值，促進農民獲得財產性增收。丁力表示，在這方面反而是土地流轉的核心，此前因為沒有相關的制度保障，事實上土地的增值收益並沒有到農民手中，大多都被相關政府吃掉。他也認為，相關試行辦法及其他各地的土地流轉辦法還有待更加細化，以保障農民真正獲得相關收益。

開啟城鄉一體化新路徑

他又指出，土地流轉也將開啟城鄉一體化的新路徑。通過適當的集中與合理的土地置換，可以避免農村居民點過於分散的住房方式所造成的土地浪費，推進新農村建設並化解耕地紅線失守的尷尬。此外，備受關注的還有農村金融改革。這在蕉嶺的農村綜改方案中已準備推進。他續稱，目前內地農村金融發展嚴重滯後，而宅基地及其建築物的流轉和抵押，對於那些需要發展做大的農民來說，無疑是增加了融資渠道。

專家解讀

農村集體土地入市 料成土改突破口

■專家稱，農村集體土地入市有利提高土地資源的配置效率。圖為山東鄒平縣一處農田。 資料圖片

香港文匯報訊（記者 馬琳 北京報道）十八屆三中全會正在北京舉行，土地改革備受關注，從多方信息看，農村集體土地入市極可能成為新一輪土地改革的突破口。中國社科院農研所研究室主任黨國英向本報指出，如果土地制度改革能夠「破冰」，不僅可以釋放「改革紅利」，推動新型城鎮化建設，更能有效化解社會矛盾。

需做好土地規劃和用途管制

黨國英說，「農村集體土地入市」是市場化改革的必然趨勢，從已經披露的信息看，這一點很可能成為現實。這不僅將有利於克服現行土地制度的多種積弊，也有利於提高土地資源的配置效率，甚至可以說有利於提高國民經濟發展的總體素質，其重大意義不可估量。

黨國英說，農村集體土地入市要分集體農用地與集體建設用地來看，兩者的入市條件會存在差異。事實上，集體農用地入市一直存在，入市的只是土地的短期使用權，未將農地承包權入市。如果農用土地承包權可以實現流轉，意義將更為深遠。但他認為，農地承包權的入市需要有系統的改革，中央此次料不會在缺乏配套改革的情況下，貿然推進此事。

「另一個就是集體建設用地入市的可能性」，黨國英說，逐步建立城鄉統一的建設用地市場，對平抑當前的高房價，解決現行徵地補償制度引發的社會不穩定因素等都會有所幫助，因此加快其入市顯得十分必要。而對於開放集體建設用地入市，他建議，中央一定要做好土地的規劃和用途管制，該管的要管住，該放的也要放給市場。

開放入市更能保護農民權益

黨國英說，根據現行的土地管理制度，農村集體土地不能進入城市建設，必須經過徵地變為國有土地才能進行流轉。而從農民手中低價徵地，政府再高價賣出，這種土地二元結構導致農民享受不到土地增值益處。因此，他認為，農村集體土地入市後，公平的市場競爭，將有利於增進平等，肯定要比現行的徵地補償制度更能保護農民權益。

版面導讀

要聞 民建聯多名議員昨考察屯門堆填區和2個已復修的堆填區，了解改善氣味等問題措施和成效。環境局採取了設置氣味中和機、增加覆蓋潔淨泥土等措施，減低堆填區對附近環境影響。 **詳刊A4**

辟除堆填區臭味 環境局採多措施

要聞 新盤送稅奏效，尤以西九最受捧，三大九龍新盤THE AUSTIN、浪澄灣及觀月．樺峯昨日合計售出165伙，連同其他新盤合計售出168伙，套現逾28億元，創新例後單日最高銷售金額紀錄。 **詳刊A5**

新例後新高 新盤單日套28億

要聞 超級颱風「海燕」吹襲菲律賓釀成慘重傷亡，紅十字會估計最少1,200人死亡，近80萬人被迫撤離家園。聯合國救災官員形容災情如2004年南亞海嘯。 **詳刊A6**

災情如南亞海嘯 「海燕」襲菲1200死

要聞 國家統計局昨日公佈，10月全國居民消費價格總水平(CPI)同比上漲3.2%，創下8個月以來新高。其中，食品價格同比上漲6.5%，菜價急升31.5%，是CPI繼續小幅反彈的主要推動力。 **詳刊A7**

食品價格拉動 內地通脹3.2%

要聞 廣州恒大和FC首爾昨晚在廣州天河體育場完成一場高質量的角逐，最終憑借兩名外援的進球，雙方1：1戰平，但恒大憑借先前客場較多進球，最終如願登上亞冠之巔，贏得份量極重的獎盃。 **詳刊A8**

中國足球再揚威 恒大終登頂亞冠

國際 美國海軍新一代核航母「福特」號昨舉行命名儀式，據報美軍計劃打造最少10艘同級航母，作為美國「重返亞太」戰略的前線核心。 **詳刊A11**

推進「重返亞太」 美新核航母下水