

福建新型城鎮化利「三農」

莆田試點村「兩證合一」 城鄉一體化保農民權益



莆田華亭鎮潤口村新型社區，一排排即將竣工的別墅及完善的公共配套設施與秀麗的鄉村景色融為一體。米南攝



莆田潤口村村民拿到「兩證合一」的集體土地房屋產權證。本報福建傳真

深化改革 激發活力

香港文匯報訊(記者 米南、傅龍金 莆田報道) 國土資源部日前公佈五部門關於進一步加快推進農村宅基地和集體建設用地使用權確權登記發證工作的通知。這是官方首次發文明確不動產統一登記「城鄉統一」。早在去年10月21日，福建省莆田市華亭鎮潤口村首批32戶農民領取了《莆田市集體土地房屋產權證》，實現了農村集體建設用地使用權、房屋所有權「兩證合一」。這是福建省發放的第一批農村集體土地房屋產權證，標誌着莆田市城鄉一體化綜合配套改革試驗在保障農民權益問題上取得重大突破。

莆田市華亭鎮潤口村，一排排即將竣工的別墅及完善的公共配套設施與秀麗的鄉村景色融為一體，令人恍如進入一個具有濃郁田園風光的新型社區。不過，這不是商品房項目，而是當地村民未來的新家。

這個被視為新型城鎮化建設「莆田樣本」的「明星試點村」正引起國內眾多媒體的關注。與此前的新農村建設不同，潤口村進行的是一場以拆舊復壘、土地整理、村莊整治為切入口，率先在集體土地房屋產權確權發證、新村統一規劃建設、提升農村公共配套及產業支撐等方面進行的改革試驗。

「拆舊復壘」破資金難題

潤口村書記詹國強告訴記者，過去潤口村位置偏僻，沒有產業支撐，有地無錢。隨着農村人口大量湧入城鎮，該村土地和房屋大量閒置。

2012年，潤口村被納入莆田城鄉一體化「幸福家園」試點村。「按照一戶一宅標準，對農民土地和房屋權益進行確認、辦證，再對舊房進行拆除，用復壘耕地置換城鎮建設用地指標，實行有償轉讓，獲得了推進新村建設的第一桶金。」詹國強介紹說，正是這個「拆舊復壘」，為潤口村新村建設解決了「錢從哪裡來」的重要課題。舊村中的310戶126棟房屋統一拆除後，復壘出140畝耕地，有償轉讓獲得5,320萬元(人民幣，下同)

資金。有了錢之後，該村按土地利用總體規劃、鄉村建設規劃和「一戶一宅」政策，集中建設，集中安置。

「田園風光都市生活」

「復壘後的耕地所有權歸集體，使用權歸原住戶，由潤口幸福家園建設發展公司統一進行流轉，每畝年租金為700元。」詹國強說，潤口村自然條件十分適宜種植樹木，村裡已與一家園藝公司達成合作協議，利用復壘地建花卉園、採摘園。

當年7月，福建省以莆田市為全省城鄉一體化綜合配套改革試驗拉開了新型城鎮化建設的序幕。兩年來，莆田市以建設具有「傳統魂、現代骨、自然衣」的新型城鎮為目標，選擇16個村莊作為首批「幸福家園」試點，以土地整理和村莊整治為切入口，創新城鄉規劃建設、土地流轉、產業發展、社會治理、就業保障、生態環保、投資促進、公共服務等機制，走出一條「田園風光、都市生活」為主線的城鄉一體化改革新路。

「農民離開農村，放棄承包地、放棄宅基地，進城當市民，這是城市化的一種方式。在莆田，我們想走出一條新路，就是『就地城鎮化』，將基礎設施和公共服務向農村延伸和覆蓋，讓農民就地享受城市化的生活方式。也就是說，農民在農村裡就能過着城市的生活。」莆田市委副書記賴軍向記者如此描述。

農地「三舊」改造激活產業集聚

香港文匯報訊(記者 米南、傅龍金 莆田報道)中國農村千差萬別，新型城鎮化進程中，不僅省與省之間，即便是村與村之間，模式和經驗也很難複製。莆田市委副書記賴軍介紹，莆田的經驗就是「一村一策」、「一村一案」，結合各村地理區位、資源稟賦、產業發展、村民實際需要等，充分挖掘地方特色。

壩下和紫澤是全國四大紅木古典傢具生產基地之一。這兩個緊鄰的村莊被列入莆田市首批幸福家園試點片區後，當地以古典工藝產業為支撐，通過對農村集體土地、房屋確權發證和實施「三舊(舊村莊、舊集鎮、舊

廠房)」改造，使「資源資產化、資產資本化、資本產業化」的構想變成現實。

過去，這個片區大部分土地屬於農村集體建設用地，村民無法通過房產抵押獲得融資貸款。「有資產難變現」成為影響當地小型民營企業發展的瓶頸。去年底，當地政府在省內率先實施「三舊」改造政策，將「中國古典傢具一條街」沿街店舖的土地從農村集體建設用地變成可質押、抵押和貸款的國有建設用地。

「以一間60平方米的店面為例，土地確權後，市場估價在250萬元左右，房東只需補繳10萬—20萬元的土地出讓金，就能領到國有性質的土地證和房產證。有了房產證，到銀行可抵押貸款130萬元左右。」壩下村支書黃新年說。據悉，沿街2,000多個商戶經過「三舊」改造，預計可申請到30多億元貸款，工藝產業產值預計可增加100億元。

在壩下一紫澤片區，沿街店面可以抵押融資，村內的農用房經過確權發證之後，也能抵押貸款。今年5月22日，10位村民拿到《集體土地房屋產權證》後，當場與仙遊縣農信聯社簽訂450萬元的貸款協議。

土地及房產確權發證，開闢了融資新渠道，推動了當地的特色產業集聚。如今，該片區內共有古典工藝傢具企業500多家、展廳商舖上千個，年創產值近百億元。



莆田市在先行開展城鄉一體化綜合配套改革試驗中，強化產業支撐，夯實城鄉一體化發展基礎。圖為莆田工藝美術城，這裡已形成全球最大沉香檀香木雕集散地、海西大型珠寶玉石交易中心。米南攝

保耕地「紅線」 促城鄉一體



莆田后黃村通過生態保護、衛生整治、古民居修葺及田園風光開發等舉措，讓原本質樸的鄉村成為休閒勝地。米南攝

香港文匯報訊(記者 米南、傅龍金 莆田報道)中國的現代化建設轉入了城鄉一體化發展的新時期，其實質就是新型城鎮化和新型工業化。而實現城市擴張，必然要向農村要地。中國人口眾多、人均耕地不足，18億畝耕地已成為保生存、保穩定的「紅線」。顯而易見，土地成為推進城鄉一體化的關鍵環節。莆田的做法，既保住耕地紅線，又騰出發展用地，從而充分發揮了土地價值。

福建省城鄉規劃設計研究院張強博士表示，在不同的鄉鎮村莊，採取不同的城鄉一體化建設。莆田大致可以分為山區和沿海兩種不同的改革方向。山區推進中心村建設，開展農村土地整理和房屋清理，因地制宜建設新型農村社區。「莆田山區有很多小的自然村，需要政府將其引導到區位較好的大村落集中安置，原先的宅基地退出，退出後進行復壘，新復壘的耕地，就能騰挪出更多的

土地指標，進入市場化流轉，不僅獲得一定的收益，復壘後的土地又可進行農業規模化經營。」張強認為，要積極鼓勵農村土地承包經營權、集體土地使用權等入市交易，促進土地流轉和規模經營。

相對地少人多、基礎發展相對較好的沿海鄉村而言，他強調，對原有基礎進行提升和完善，嚴控土地，並規劃控制和引導，重點投資建設學校、社區養老、公路等這些公共服務和基礎設施。

莆田市城鄉一體化辦公室主任何金國表示，確權發證和擴大農地流轉，增加農民財產性收入是改革方向。農村宅基地和農房確權發證目前正在莆田34個試點村展開，涉及3.5萬餘戶17萬多村民，在確權發證基礎上，莆田將進一步推動農村土地集中流轉，探索農房抵押貸款、出租等流轉方式，鼓勵農村各種產權交易流轉。

專家 解讀

銀川試水農村土地信託流轉



香港文匯報訊(記者 王尚勇、賀毓銀川報道)寧夏回族自治区

銀川市賀蘭縣常信鄉四十里店村農民胡月琴說，過去全家種地，年收入也不過三四千元。家裡10畝土地信託流轉出去後，每畝地租收入800元/年，總共有8,000元地租收入。加上自己和丈夫外出打工，今年全年收入近3萬元不成問題。

今年7月，在銀川市委、市政府的牽線搭橋下，賀蘭縣與中信信託有限責任公司合作，在銀川市率先試點開展農村土地信託流轉，涉及4個鄉鎮的4個村流轉土地1.5萬畝，期限5年至8年，1,300多名農民受益。

建設現代農業示範市，首要的是要規模化、

機械化、標準化，這就需要把土地從一家一戶的村民手中流轉出來，推進農村經濟結構調整和農業產業化經營。土地流轉使得一些經營規模大的農戶得以產生，提高了農業綜合經濟效率。大農戶比小農戶更重視農業投入，經濟效率也更高。

銀川市實行的土地信託流轉是土地流轉中的一項制度創新。土地信託流轉是以土地的承包經營權為信託財產，以信託財產為核心，通過受托人對信託財產的管理或者處分，實現受益人的受益權。

截至目前，銀川市已累計流轉土地承包經營權面積52.81萬畝，佔農村家庭承包經營耕地面積51.6%，涉及農戶6.9萬戶，佔家庭承包經營農戶53.5%。土地流轉為推進農業發展方式轉變、實現產業轉型升級奠定了基礎，也催生了銀川市「三農」新活力。

中國高考改革欲破「唯分數論」



香港文匯報訊 據《聯合早報》報

道，由於中國高考改革牽涉千家萬戶的利益，在教育制度仍有一些弊端的背景下，新的考試招生制度面臨許多挑戰。北京有關學者認為，《國務院關於深化考試招生制度改革的實施意見》，將對中小學基礎教育和大學招生產生重大影響，其目的是想破解「唯分數論」等問題。

報道稱，試點主要探索的內容是「兩依據、一參考」，即探索依據統一高考成绩、依據高中學業水平考試成績，參考學生綜合素質評價的多元錄取機制。探索的目的是想破解「唯分數論」、「一考定終身」等問題，發揮高考「指揮棒」的正確導向作用，增加學生的選擇機會，全面

推進素質教育。

《聯合早報》採訪中國教育科學研究院研究員儲朝暉說，這次高考改革方案是個進步，但方案與公眾對於高考招生制度改革的期待，還有很大距離。

報道援引著名教育專家熊丙奇的話說，多年來，中國高考改革集中在考試科目改革、分值改革等，這導致每次高考改革結果都是換湯不換藥。這次錄取制度改革的突破還不多。

另據英國廣播公司網站稱，國務院印發的關於深化考試招生制度改革的實施意見稱，將啟動高考綜合改革試點。這次高考改革的總體定位是：促進公平、科學選才。

中國的教育專家指出，要考慮到在戶籍改革、農村戶口逐步取消後，如何界定「貧困生」、「農村學生」等問題，否則不僅難以杜絕過去已有的作弊加分等問題，還可能出現「高考移民」等新的問題。