

产权交易资讯

PROPERTY TRANSACTIONS

协办:重庆联合产权交易所

独家运营:重庆华融财讯文化传媒有限公司

执行主编:王新建

责编:邓梅 编辑:林荫 赵飘飘 版式:吉学莉

第15期(总015期) 2014年1月21日 星期二 癸巳年 十二月二十一

热点聚焦

破除体制机制弊端 夯实农业基础地位

——解读2014年中央一号文件四大新看点

修法将扫清 土地流转障碍 盘活农地资源

■ 钟正

《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》提出,深化农村土地制度改革。其中,“修订相关法律法规”频繁出现。业内人士认为,土地制度改革要试点先行,各地对此都很积极,而试点意味着对现有法律法规约束边界的突破。因此,必须修订相关法律法规,这将为深化改革和促进土地流转扫清障碍。

改革征地制度

意见提出,在符合规划和用途管制的前提下,允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股,实行与国有土地同等入市、同权同价,加快建立农村集体经营性建设用地产权流转和增值收益分配制度。有关部门要尽快提出具体指导意见,并推动修订相关法律法规。

业内人士认为,农村集体经营性建设用地入市意味着城乡土地二元体制的改革正在开启,在以往的征地过程中,由于补偿标准偏低,农民利益得不到有效保障的现象时有发生,预计征地制度改革将成为下一阶段土改的重点,除了允许农村经营性建设用地不经过征地环节直接入市,还要加大征地环节对农民的补偿力度,让农民真正受益于城市化过程中的土地增值。

不过,农村集体经营性土地入市以后会不会改变用途,转而开发商品房是今后可能面临的问题。有关专家认为,这种情况可能出现,在城市发展进程中,一些城市周边的工业用地最终都转成了住宅用地和商业用地。政策需要对此进行约束,农村集体经营性建设用地不能作为房地产开发用地,否则小产权房将得到由非法转为合法的渠道。

意见提出,抓紧修订有关法律法规,保障农民公平分享土地增值收益。业内人士认为,土地管理法曾多次被提议修改,但最终并未成行,主要原因是法律法规的修改仅仅从某一个方面突破已经很困难,土地管理法的修订必须和相关法律法规同步进行。

盘活农地资源

意见提出,在落实农村土地集体所有权的基础上,稳定农户承包权、放活土地经营权,允许承包土地的经营权向金融机构抵押融资。有关部门要抓紧研究提出规范的实施办法,建立配套的抵押资产处置机制,推动修订相关法律法规。

业内人士认为,所有权、承包权、经营权的分离有利于促进土地流转、盘活农地资源,一方面承包权牢牢掌握在农民手中,保障了农民的利益;另一方面经营权可以流转,可以将农民从土地上解放出来,既获得了一定的租金,也可以促进农业的规模化经营,利于现代生产要素流入农业。

此外,意见提出,改革农村宅基地制度,完善农村宅基地分配政策,在保障农户宅基地用益物权前提下,选择若干试点,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让。有关部门要抓紧提出具体试点方案,各地不得自行其是、跑跑越线。

业内人士指出,当前一些农民实际已经进城,但在农村还拥有宅基地,应逐步建立宅基地退出机制,实现农民宅基地用益物权与城乡用地优化双赢。

昆明泛亚联合产权交易所有限公司
地址:云南省昆明市西山区滇池路208号
电话:0871-8419997 转 6100/6102/6300/6303
传真:0871-8409997 网址:www.fycqjy.com



● 中国社会科学院农村发展研究所教授张国英



● 国务院发展研究中心研究员程国强



● 中国农科院农业经济与发展研究所所长秦富



● 中国社科院农村发展研究所研究员李国祥

■ 董峻 王立彬

新华社1月19日受权发布中共中央国务院《关于全面深化农村改革加快推进农业现代化的若干意见》。这份2014年中央一号文件提出,坚决破除体制机制弊端,坚持农业基础地位不动摇,加快推进农业现代化。新华社记者第一时间采访了“三农”专家学者,就文件精神进行了解读。

从农田到餐桌 农产品数量质量“双保险”

文件确定,以解决好地怎么种为导向加快构建新型农业经营体系,以解决好地少水缺的资源环境约束为导向深入推进农业发展方式转变,以满足吃得好吃得安全为导向大力发展优质安全农产品。

中国农科院农业经济与发展研究所所长秦富说,去年中央经济工作会议提出“以我为主、立足国内、确保产能、适度进口、科技支撑”的20字方针,这次中央一号文件则提出抓紧构建新形势下的国家粮食安全战略,体现了把粮食安全作为重中之重,上升到了基本国策。

国务院发展研究中心农村经济研究部部长叶兴庆认为,粮食安全新战略是重大创新。新战略鼓励集中力量保重点、保口粮,适度进口则是新战略的重要组成部分。在开放的环境

下,更好统筹两个市场两种资源是我们做出的重大调整。同时,立足国内解决吃饭问题,饭碗端在自己手里的立场没有变,要提高国内产能,通过科技支撑,使口粮得到更好保证。

文件提出建立最严格的覆盖全过程的食品安全监管制度。中国人民大学农业与农村发展学院教授郑凤田对此表示,此次文件和以往最大不同在于,从注重数量转为数量质量并重,以可持续的方式确保数量、质量双安全。这是解决当前人们对农产品信任危机的根本手段。

抓生态保护 建立农业可持续发展长效机制

文件提出,促进生态友好型农业发展,开展农业资源休养生息试点,加大生态保护建设力度。抓紧划定生态保护红线。为此,国家将完善森林、草原、湿地、水土保持等生态补偿制度,继续执行公益林补偿、草原生态保护补助奖励政策,建立江河源头区、重要水源地、重要水生态修复治理区和蓄滞洪区生态补偿机制。

国务院发展研究中心研究员程国强说,我国农业资源环境已到了承载极限。土地重金属污染、地下水的过度开采、过度使用化肥农药等问题,急需得到切实有效改善。

中国农科院农业经济与发展研究所资源与环境经济研究室主任朱立志说,推进农业

可持续发展,在路径方面要着重以科技创新提高水、农药、化肥等农业资源利用效率。在发展目标上既要考虑可持续发展,还要考虑稳定农业发展增加农民收入,强调可持续发展不能侵害农民利益。在发展步骤上要稳中求进,科学规划。如先保护污染严重的地区和生态环境脆弱地区,然后推广开来,有序推进。

“既要谋划地上的生产量,还要关注地下的生产力,要藏力于地、心有底气,培肥地力,把农业的生产力藏在地下。”朱立志说,“应适当分区休养生息。如粮食主产区粮食减增产幅度,非主产区增加一点。另外,水生植物淀粉和山林植物淀粉的生产潜力还没有充分发挥,山水林都能够产生粮食油料,要有‘立体粮食’的思路。”

健全城乡一体化机制 不让乡村成故园

文件提出,城乡统筹联动,赋予农民更多财产权利,推进城乡要素平等交换和公共资源均衡配置,让农民平等参与现代化进程、共同分享现代化成果。对此,文件确定了开展农村人居环境整治、推进城乡基本公共服务均等化、加快推动农业转移人口市民化等工作。

中国社科院农村发展研究所研究员李国祥认为,一些农村“垃圾靠风吹,污水靠蒸

发”,生态环境、水电路气等基础设施非常糟糕。如何建设美丽乡村值得研究。未来我国即使实现70%的城镇化率,还有四五亿人在农村。农村环境改善,政府要积极承担,不能成为记忆中的故园。

叶兴庆说,通过美丽乡村建设,建设农民美好生活的家园,让留在农村的农民能够享受更好的教育、医疗等公共服务和社会保障,逐步提高农村公共服务质量,从而实现城乡居民在社会保障制度并轨,缩小城乡公共服务差异。对此,一要让人出得来,保障各种权利,土地、住房等财产要保护;二要进得来留得住,使农民能稳定就业,融入城市社会保障体系,享受均等公共服务。

承包地“三权分离” 相关法律待修订

农村土地制度改革成为全面深化农村改革的大平台、新亮点。文件提出,稳定农村土地承包关系并保持长久不变,在坚持和完善最严格的耕地保护制度前提下,赋予农民对承包地占有、使用、收益、流转及承包经营权抵押、担保权能。

中国社会科学院农村发展研究所教授张国英说,一号文件提出一系列改革措施,其中的重大问题归根到底都涉及农村土地。如探索推进农产品价格形成机制与政府补贴脱钩,逐步建立农产品目标价格制度,涉及农业支持政策核心的提高补贴精准性问题,必须从农村承包地确权确权着手。

国土资源部法律中心主任孙英辉表示,文件提出落实所有权、稳定承包权、放活经营权,承包地所有权、承包权、经营权“三权分离”正式提上农村土地制度和产权法治建设层面,再一次推动农村生产力的大释放。依法推动承包权主体同经营权主体分离,是生产力、生产关系调整之必需,也是保障农民权益当务之急。

孙英辉说,文件多次提出推动修订相关法律法规。当务之急,包括修改农村土地承包法、物权法等。承包经营权分离、集体建设用地入市、宅基地管理制度改革等涉及产权制度改革,是全面深化改革的重要内容,应坚持顶层设计、长远立法与试点结合,可以确保改革红利最大释放并用于农。

2014年中国经济面临的“四大挑战”

■ 谭浩俊

新的一年中国经济将朝着怎样的方向发展,又将面临哪些困难和挑战,深受社会各方面的关注。

由于在新的一年里,各种不确定因素仍然很多,除了外部形势仍面临出口疲软、QE退出、贸易保护主义泛滥等不利因素之外,国内需要面对的各种制约因素也很多,特别是来自各方面的挑战将直接影响着经济发展的进程以及经济结构调整与转型的效果。

首先,深化改革需要面对来自于利益集团的挑战。如果说30年前的改革,需要面对的主要是思想和认识的挑战,只要解决了思想和认识问题,改革的阻力就会大大减少。那么,今天的改革,不仅需要继续解放思想、转变观念,还需要冲破利益集团的藩篱,克服利益集团的阻力。

众所周知,按照十八届三中全会决定,2014年不仅是中国深化改革的起步之年,也

是中国深化改革的打基础之年。很多的改革方案都需要在这一年制定并出台。但是,从目前的实际情况来看,这些方案在研究制定过程中,必然会受到利益集团的强力抵制。这些利益集团,不仅有来自于财富分配不公领域的,也有来自于权力分配不合理领域的,不仅有来自于经济基础的,也有来自于上层建筑的,不仅有政府与企业关系不顺的,也有政府与市场关系不顺的。所有这一切,既需要通过深化改革来解决,也会对深化改革形成强大的阻力和挑战。

第二,新型城镇化需要面对来自于地方政府的挑战。新型城镇化与改革一样,都被称之为创造红利的主要源泉之一。尤其是新型城镇化,不仅将成为红利的创造平台,还将成为中国缩小城乡差别、实现社会公平与正义的重要舞台。

但是,新型城镇化也不是一件简单容易的事。其中,如何克服来自于地方政府的阻力和挑战,是十分重要的方面。因为,从中国城市化

建设的经验和教训来看,虽然城市化推动了中国经济的更快发展,也带来了城市面貌的积极变化。但是,带来的各种矛盾和问题也是不可忽视的。因为,地方政府在加快城市建设的同时,也把城市建设作为了政府及其官员的政绩平台、政绩工具,从而在城市化发展中,严重忽略了人是城市化最核心因素的问题。

第三,经济增长需要面对来自于雾霾等各种不利因素的挑战。过去的一年,中国有一个词出现的频率很高。特别是下半年,更是频繁出现在公众的面前,那就是雾霾。

虽然雾霾是一个环境概念,但是,却充满了深刻的经济内涵。因为,雾霾的主要来源,是出自经济结构的严重不合理和经济增长方式的过于粗放。如果经济结构合理,经济增长方式合理,雾霾就不可能如此严重。反过来,要解决雾霾,就必须加快经济结构调整与转型、加快经济增长方式转变。

这就带来一个问题,那就是如何处理好经济增长与环境保护的关系,让经济增长不再以

破坏环境为代价,而环境保护又不对经济增长产生过大的影响。不仅如此,资源如何利用、能源如何节约等,也将成为经济增长的重要制约。显然,2014年将会成为今后的一个标杆。做得好,是一个好标杆。做不好,就是一个坏标杆。

第四,货币政策需要面对来自于银行的挑战。从2008年金融危机爆发到现在,中国的货币政策基本被银行牵着鼻子走。银行滥放信贷资金,给通货膨胀带来压力,就只能通过调整货币政策来解决;银行在滥放信贷资金以后出现“钱荒”了,又要通过货币政策来处理。原本是主动与被动的关系,也完全颠倒过来了,使货币政策成了银行的工具。

2014年的货币政策如何制定,稳健的货币政策能否实现,关键要看银行信贷理念如何转变。不然,“钱荒”会一直伴随着中国,且成为经济可持续发展的最大拦路虎之一。

总之,2014年的中国经济值得期待,但面临的挑战也不少,必须采取切实有效的措施加以解决。

《资产评估法》有望两会后出台

■ 刘丽靓

备受关注的《资产评估法》有望在今年全国两会后出台,该部法律对国有资产评估有专门条款进行规定,可为国有资产转让保驾护航。

记者近日了解到,《资产评估法》立法已于去年经过全国人大常委会二次审议。

专家表示,目前仍然面临一些立法难点,应尽快解决好市场与政府的权力边界问题,实现立法的突破,加快《资产评估法》的出台。

至于该如何解决目前所面临的问题,有知情人士向记者表示,首先,政府监管部门和

行业协会的职权应该清晰划分边界,政府应减少审批权;第二,资产评估机构的组织形式和资产评估师的资质认定应更加市场化;第三,资产评估结果公允性的认定应交由市场解决;第四,国有资产评估可以专项处理;第五,资产评估的规划应有广泛的覆盖面,应涵盖新型的权益性资产评估等等。

“能交给市场的给市场,理顺政府与市场的关系,才能推动资产评估立法的迅速出台,为资产评估业创造健康发展的环境。”中国政法大学教授李曙光在接受记者采访时表示。

李曙光表示,《资产评估法》立法应重点解

决以下四个方面的问题:一是资产评估监管部门应明确为一个职能部门并减少审批权,立法应明确政府在资产评估行业的商业运行出现负外部性的情况下进行监管。第二,资产评估业应以资产评估从业人员自我管理为主,资产评估立法应当按照政社分开原则,赋予行业组织更多的管理与发展职责。第三,资产评估从业人员的资质管理应更加市场化,但政府应加强对评估行为的监管。第四,应通过市场价格机制实现评估行业的良序竞争,资产评估行业应按照市场的供需关系提供服务,不能通过立法制定僵化的服务模式。另外,立法应该按照

十八届三中全会精神的要求大刀阔斧地处理

相关利益主体的关系,树立立法权威。

在国有资产评估方面,李曙光表示,这部法律中对于这一块只是一个简单的规定,后续需要通过制定一些细则来加以完善。

他认为,对于国有资产分类管理、国有企业改制上市、兼并重组中对于国有资产转让过程中的评估更多的是一个方法和工具,应作为参考价而不能把它作为一个设定的底线,否则有碍于国有资产的流转以及混合所有制的推进,应让市场在资源配置中起决定性作用,让底价更加适应市场的选择和要求。