

我省首颁土地“长久证” 农民真实拥有物权,拥有了像城市居民一样的房屋所有权

“益阳模式”拉动土地制度深刻变革

■记者 邹丽娜 见习记者 汤霞玲
通讯员 雷越毅 石科圣

6月26日,益阳市委书记马勇亲自为该市沅江草尾镇的村民代表颁发了包括《农村土地承包经营权证》在内的“四证一图”,这是我省首批颁发的长久不变的农村土地承包经营权证。自此,农村土地承包经营权等成为了农民真实拥有的物权,为这一天,益阳已经准备了整整四年。

记者在该市调查发现,以土地信托流转为特质的“益阳模式”已在益阳农村多点开花,其改革直指农村土地产权制度,在马勇自己看来,这是“农村土地制度的又一场深刻变革”。

全省首颁“长久证”

6月26日,沅江市草尾镇四民村九组村民张兵和6位村民代表郑重地在“鱼鳞图”上按下了自己的手印,并领到了四个“红本本”——《农村土地承包经营权证》、《农村集体土地所有权证》、《农村集体土地使用权证》和《房屋所有权证》。

鱼鳞图上,确定了每家土地的具体位置;《农村土地承包经营权证》确定农民享有长久不变的土地承包经营权;《房屋所有权证》使农民拥有了像城市居民一样的房屋所有权;而《农村集体土地所有权证》和《农村集体土地使用权证》则把长久不变的土地所有权和使用权界定给明确的村、组集体。

益阳市委政研室调研员符立贤分析,在实行家庭联产承包经营责任制之前,农村土地的所有权和经营权是重叠的,但都不归农民所有;实行家庭联产承包经营责任制后,所有权同承包经营权分离,所有权归集体,农民享有了包括占有权、使用权、受益权等在内的土地承包经营权,这种两权分离,解决了农民的温饱问题。

但农民享有的这两种权益,一直是缺乏凭证的。益阳确权颁证,则在全省首次以证书的形式,确定农民享有长久不变的土地承包经营权和使用权。

而随着这一长久权衍生的是,从此农村新生人口不再分配土地,土地承包经营权和使用权只能通过继承权的方式延续。

确权颁证直指土地信托流转

益阳的确权颁证,其目的直指土地信托流转。2007年,该市统计发现,由于种粮效益低,农村劳力外出务工多,部分地方抛荒面积甚至达到了30%以上。

另一个数据则更让市领导忧虑:2006年,益阳市城乡居民收入差距为5802元;2009年为8862元;2011年则为10813元,呈逐年上升之势。但这些年,中央对于农业的投入逐年增加。

马勇亲自牵头组织调研,发现了根本问题在于城乡二元的土地产权制度,农村土地无法进入市场流转,阻碍了社会资本进入农村,生产力难以解放。

于是从2008年起,益阳开始探索农村土地流转,到2009年,全市耕地流转面积116万亩,占耕地面积的32.1%,但这种模式再也无从突破了,农户——公司二元的流转模式纷争不断,于是2009年益阳决定政府出手,摸索土地信托流转模式。

这种“益阳模式”是:政府出资在乡镇设立土地信托机构,农民在自愿的前提下,将名下的土地承包经营权委托给政府的土地信托机构,并签订土地信托合同,农业企业或大户再从信托公司手中连片租赁土地从事农业开发经营活动。

但由于1998年国家第二轮延包时规定的土地承包经营权只有30年,年限的局限导致社会资本仍处于犹豫状态,于是确权颁证应运而生。



益阳市赫山区八字哨镇200亩大棚区,农户在信托流转的土地上规模种植农作物。记者李丹摄

探索

全面市场化的土地流转模式

农民从提出申请到流转成功,仅需四个步骤:

政府设立信托公司和服务中心→农民向信托公司提出愿意出让土地经营权的申请,签订意向协议,待村集体90%以上村民同意流转后,再签订正式合同→信托公司利用国家涉农项目资金将农民出让的土地进行调整,进行适当整理开发,提升地力→再通过竞价方式确定土地经营者,签订租赁合同,获得土地租赁收入(土地租金、风险抵押金等)

“益阳模式”2009年首先在该市的沅江草尾镇启动试点,目前已在26个乡镇推开,实行“1+1”即一个公司(农村土地承包经营权信托有限公司)加一个服务中心(土地信托流转服务中心)的运作模式,计划2013年在全市各乡镇全面推行。

6月29日,记者来到益阳市赫山区八字哨镇,该镇镇长陈学文告诉记者,1+1模式中的“公司”是镇政府出资成立的国有独资公司,负责与农业经营公司或大户协商土地流转和租赁;“服务中心”是信托公司的配套服务机构,由镇里的七站八所(农技站、财政所、派出所等)人员组成,为镇里的土地流转提供各项社会服务,并对信托公司的经营情况进行监督。

记者注意到,土地流转“益阳模式”的《农村土地信托流转合同》明确规定,流转价格按照实物计算,分别按照国家公布的粮食指导价折成现金进行交易,每年分两次付清。益阳为了规范土地流转的具体运作,这份《农村土地信托流转合同》全市统一内容,一管到底。

样本

社会资本进入农村,农民可成农业工人

益阳模式从2010年成型以来,效果明显。

草尾镇立新村11组李先跃夫妇,均年过七旬。全家3.6亩地,土地流转租金每亩700元,共得2520元;夫妻俩还在蔬菜基地“上班”,每年收入约3.4万元;而国家每年农业直接补贴135元每亩,共486元。“一年下来,我们收入将近4万元,这比流转前靠种菜和种田的1.2万元收入,增加了两倍多。”李先跃说。

据统计,2011年,草尾镇农民人均纯收入8735元,较上年增长20.5%,远高于全市平均水平。

符立贤告诉记者,按照益阳模式,首先可以由县级政府统筹,将国家拨付的涉农项目资金重点用于农村土地平整、土壤改良、农村基础设施建设等,有利于集中力量改善农村面貌;其次通过土地流转,社会资本大量进入农村,农民从土地上解放出来,并可以成为农业工人,收入大幅提高。“之前是国家三农转移支付‘输血’模式,现在我们自己‘造血’模式,改革非常成功。”符立贤说。

此外,记者调查发现,在最早试点的草尾镇,由于农村土地信托流转已达90%,农民提出了集中居住的要求,出现了就地城镇化的趋势,益阳市也正就此在展开规划。而随着益阳的改革,农业公司急需大量的农业工人,农村仅剩的老人、妇女难以满足需要,在草尾镇、八字哨镇等地,均已出现了外出务工人员回流的现象。



益阳市赫山区八字哨镇,“土地信托流转”试点。记者李丹摄

档案

我国土地政策的变革

●土地革命时期:打土豪,分田地,农民享有了完整的土地产权。

●三大改造期间:我国开始对农业进行社会主义改造,走上了农业合作化道路,把农民个体经济逐步转变为社会主义集体经济。由此土地的所有权归国家或集体所有,农民只有使用权。

●大跃进和人民公社化时期:实行一大二公,集体生产,农民个体既没有所有权,也没有使用权。

●改革开放后:家庭联产承包责任制,土地归国家所有,农民享有了包括占有权、使用权、收益权等在内的土地承包权。

●确权颁证后:土地所有权归集体,农民享有长久不变的承包经营权。并可通过信托流转,土地使用权从承包经营权中分离出来,由规模经营主体享有。

常德鼎城人民医院
治内障 又好 又扶贫
地址:常德桥南小园盘
电话:0736-7390510