

诸暨土地流转:转活农业 转富农民 解放村里的新“土改”

编者按:

农村集体土地制度改革在去年9月的湖州德清,迈出了实质性的一步。德清洛舍镇砂村村一宗面积20亩的村集体土地使用权成功入市交易。这也是浙江省首次以拍卖方式出让的农村集体经营性建设用地。

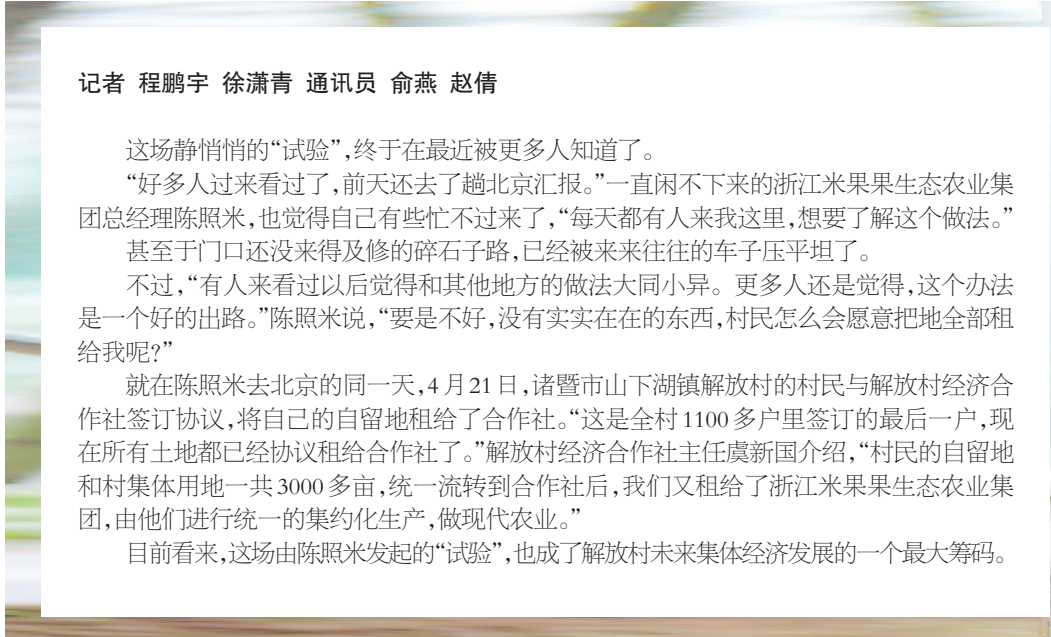
作为全国33个农村土地制度改革试点县(市、区)之一,德清承担着农村集体经营性建设用地入市市的改革任务。但这项改革,目前还在深入探索中。

对于省内其他地区而言,还有许多政策瓶颈无法突破,德清改革的成果短时期内尚不能复制。在此前提下,如何更好地利用农村集体土地依然是各地农村集体土地改革的焦点内容。

此前,《中共中央国务院关于加快发展现代农业进一步增强农村发展活力的若干意见》中明确指出,要引导农村土地承包经营权有序流转,鼓励和支持承包土地向专业大户、家庭农场、农民合作社流转,发展多种形式的适度规模经营。并进一步要求,探索建立严格的工商企业租赁农户承包耕地(林地、草原)准入和监管制度,提高农民土地增值收益分配比。这为全省其他地区的农村集体土地制度改革明确了方向。

目前看来,在这项改革任务上,诸暨市解放村的农村集体土地流转模式已经取得诸多创新之处,其土地流转效率及农村集体经济发展的成果足以旁证。

这或许能为其他地区的改革提供新的思路。



陈照米在基地和农户聊种植。

流转难在哪里?

“你这样做创新在哪里?不就是普通的流转嘛?”就连陈照米的老婆也弄不懂,“好好的建材不做,没事到这里承包这些田干什么?”

听到这种疑问,陈照米常常一声不吭。在他看来,“这是他们没看明白。土地流转只是一个方式,但是怎么样流转,流转的模式才是关键。”

陈照米也不是一次就摸索出来的。

2013年,陈照米就有了“承包土地,弄一些农业项目”的想法。也就在当年,中央一号文件中提出加快发展现代农业,鼓励和支持承包土地向专业大户、家庭农场、农民合作社流转,发展多种形式的适度规模经营。

怎么样流转?

陈照米好不容易带着这1100户村民一起“迈”过去了。

“我从合作社承包经营解放村村民流转的土地后,每年给合作社每亩土地补偿600斤稻谷,作为村民土地承包经营权转让的收益。合作社再把稻谷按照当年的国家收购价折算成人民币以后统一支付给村民,最低保证每亩每年1000元收益。”陈照米仔细核算过,“这样的收益不比自己种地差。”

解放村村民王建江也算过一笔账:7亩多的承包田,按现在通常的一年种一季水稻算,不考虑天气影响,一亩田一年大概能收获500公斤稻谷,按目前稻谷收购价0.85元一公斤计算,全部收入就是1700元。“但种植一亩水稻的收割成本要150元,翻耕及插秧又是150元,还有农药、化肥、种子等等,不算人工成本,一亩田的收益其实到不了1000元。

在这种背景下,“家庭农场一下子火了起来,全国各地都在弄这个。”陈照米也依葫芦画瓢,“从农民手中租了500多亩地,每年给农民付一些租金。在农场里种了一些经济类的植物。”

没多久,陈照米就草草收场了,“亏了1000多万元。”而这也是当时乃至现在许多农村集体土地流转后的一个尴尬缩影。

“推倒重来。”陈照米提着草帽,双手不时揉成一团,“这次流转在时间上、在土地面积上都有了很大的突破。”

走南闯北的陈照米想出了一个办法。“由村里的合作社出面,把村集体土地和村民闲

现在不用种,一年就能收1000多元。”

这还只是土地流转后收益的一部分。

“2025年以前,我的企业还在投入阶段,没有产出。所以这个时间内,村民们还不能享受分红,但是可以享受10%的企业投入资产。”陈照米解释,“假如今年在土地上投入了2亿元,那合作社其实就分到了2000万元的资产。”

2025年以后,村民还能获得合作社在米果果集团10%的股红收益,“分红最低保证每年不少于50万元。”和土地打了一辈子交道的陈照米也觉得,“这样的做法,既能照顾到村民的利益,也保证了我的投资不会打水漂。”

也因此,这成了目前诸暨土地流转最成功的一个项目。“很多来考察过的领导都觉得,这样做既提高了农民的土地价值,也保证了农业的发展,符合未来发展的方向。”就在

置的自留地统一流转出来。然后我再和合作社签订协议来承租。”

但最关键的是,“怎么付租金?”一开始,陈照米也常听到解放村的村民埋怨,“我种得好好的,凭什么租给你?”

陈照米也觉得,“按照原来的方式流转的话,一下子承包3000亩,每年给一些租金,这样做两边压力都会很大。一方面有些村民觉得你肯定做不长,就不愿意签长约,有的还会坐地起价。这样一来,我们就觉得不能长期投入,也就不敢大量投资。”

事实上,这也是工商资本进入农村集体土地的一个“坎儿”。

不久前,绍兴市农业产业发展现场会就在陈照米3000亩的现代农场里召开了。

这让第一次接触土地流转的虞新国也切切实实觉得,“这是好事情。”更重要的是,“以前很多在村里赋闲的人,现在都去了陈照米的农场上班了。地租给他,一年就有1000多元收入,每天来这边上班,一年的话夫妻俩还有五六千元收入。以前他们都在家里没事干或者打零工的,肯定没有这样好。”

仅这一项,就能为当地村民每年净增近700万元纯收入。如今,解放村160余人每天都在陈照米的农场里务农。“还有边上村里一些没事干的人,也来我这儿上班了。”越来越多的人也开始招呼陈照米去流转新的土地了。

对于其他地区的流转模式而言,这是诸暨市解放村最大的创新之处。

评论:

从“旁观者”到“共同体”

新农村日益加速的土地流转,在盘活经营权提升农业效益的同时,也产生一个亟待拉直的新问号:离开土地的农民究竟如何能真正参与到现代农业发展的进程中?难道仅仅是以“收租”的形式存在其中吗?

小到餐馆经营、大到企业管理,让领工资的旁观者成为利益共同体,寄希望于实现双赢的做法甚为流行,在农村土地流转领域,诸暨解放村的做法同样如出一辙。

分红,而不是租金。一个词语的差别,

背后是土地规模经营方式的根本不同。

按照以往的做法,合作社将农民土地租赁流转过来,通过规模化经营,加上国家政策的扶持,合作社发展得红红火火,土地收益越来越高。但对于流出土地的农民,每年仍只能收到固定的租金,从土地上难见其他收益,诚然名义上拥有土地,但实际上,这些出租土地经营权的村民仍然是收益之外的“旁观者”,合作社和企业的发展势必很难得到拥护和支持。

社员变成“股民”,这样的转变,不仅体现在拿“分红”等利益层面,更深刻地影响着农民与合作社之间的关系。

一直以来,很多农业合作社运行不规范问题突出,根本问题是农民和合作社关系松散,缺乏利益关联。社员既无兴趣,也无权利对合作社经营“说三道四”,“带田入股”的做法如果不能得到真正有效地开展,很大程度上会改变这一弊端,从而提高农民的组织化程度,让合作社实至名归。

去柯桥纺博会 找贸易新商机

2016中国柯桥春季纺博会

2016年5月6日-8日 浙江柯桥国际会展中心

TEL:0575-84135583 85520065

征地房屋补偿实施方案公告

杭州至长沙铁路客运专线项目的征地房屋补偿实施方案已经杭州市国土资源局批准(批准文号:杭土资拱房字[2016]第1号)。现就征地房屋补偿有关事项公告如下:

- 1.补偿人:** 杭州市拱墅区城中村改造指挥部上塘分指挥部
- 2.补偿实施范围:** 四至范围为东至宁杭铁路有限责任公司[南京至杭州(宁杭)铁路客运专线]等、南至上海铁路局(艮山门站)、上海铁路局(杭州北站)等,西至康桥村、草庵村经济合作社(金叶集装箱公司等),北至杭州北站地区货场堆场项目等。(含构筑物、用地范围以城乡规划部门核定为准,数量和性质以入户调查核定为准)。
- 3.补偿安置方式:** 征地房屋补偿实行调产安置、货币化安置。
- 4.签约期限:** 自征地房屋补偿实施方案公告之日起1个月(具体签约期限以实施方案公告为准)。
- 5.动迁实施机构:** 杭州市拱墅区人民政府上塘街道办事处
- 6.评估服务机构:** 杭州正大房地产评估有限公司

联系人:杨凯 联系电话:88872315
联系人:孟强 联系电话:13750830919

根据《中华人民共和国行政复议法》、《中华人民共和国行政诉讼法》的规定,当事人对上述征地房屋补偿有关事项有异议的,可在公告之日起六十日内向杭州市人民政府或浙江省国土资源厅申请行政复议,也可以在六个月内向人民法院提起行政诉讼。

特此公告。

杭州市国土资源局
2016年4月27日

招标公告

- 1.项目名称及招标人:** 浙江省地矿建设有限公司承建的杭政工出[2010]5号地块新型节能材料生产基地配电工程;
- 2.本次招标工程项目概况:** 杭州市滨江区滨安路以南、建业路以东,东至杭州市滨江区永久供电所,南至杭州铁三角科技有限公司、杭州新都奥兰汽车空调有限公司,西至建业路,北至滨安路。
- 3.资格要求** 具备电力工程施工总承包三级或送变电工程专业承包三级及以上资质的独立法人,且具有国家电力监督管理委员会颁发的承装、承修、承试电力设施许可证(五级及以上),自2013年1月1日以来(以通过竣工验收时间为准),具有单项合同额在400万元及以上的类似项目变配电工程业绩。
- 4.报名:** (1)时间:2016年4月27日至2016年4月29日,上午9:00-11:00,下午13:30-17:00; (2)报名携带资料:企业营业执照、资质证书、《安全生产许可证》原件及复印件,类似业绩证明材料原件及复印件(证明材料为合同及竣工验收记录,时间以竣工验收时间为主,业绩需提供建设单位联系人姓名、电话及业绩所在地详细地址);企业介绍信原件,报名委托人身份证原件及复印件。以上所有资料复印件需加盖公章。
- (3)入围方式:招标人对所有报名单位择优选取,原则为3-6家,入围原因及不入围原因不作解释。
- (4)报名地点: 杭州市江干区春富路308#华成国际发展大厦8楼招标代理部;
- (5)招标代理: 浙江中际工程项目管理有限公司 李工 联系电话:86587316 1398824561

2016年4月27日

拍卖公告

受委托,本公司将于2016年5月6日下午14:00时在杭州香溢流沙宾馆(范沙路17号)8楼会议室举行拍卖会,现公告如下:

- 1.浙A518HF奥迪A6L小轿车一辆,起拍价11.5万元,保证金1万元。
- 2.浙A879UB大众帕萨特小轿车一辆,起拍价12.74万元,保证金1万元。
- 3.浙G57009丰田雷凌轿车一辆,起拍价20.15万元,保证金1万元。

三、展示及咨询期限: 即日起标物以现状进行展示,接受咨询。保证金须缴明在2016年5月5日16:00前到达帐户(户名:浙江方圆拍卖有限公司,开户行:杭州银行龙翔支行,帐号:330104 0160001 2208315),交担保民金后,凭有效证件(个人房产证、身份证、单位须携带营业执照复印件、法人代表身份证、法定代表人身份证、代理人身份证及公章)及保证金银行进帐单到本公司办理报名竞买手续。

报名时间:2016年5月4日至2016年5月5日。

二、标的物: 杭州市长生路58号322室

咨询电话: 0571-88848287 13957109738 13634112000

公司主页: <http://www.fangyuanzj.cn>

浙江方圆拍卖有限公司
2016年4月27日

租赁权交易公告

杭州企业产权交易中心有限公司受有关单位委托将于2016年5月4日上午9:00至2016年5月5日下午3:00(延时报价阶段除外)在杭州产权交易所旗下在线资产处置O2O平台——资产产网站对下列房屋进行公开招租,相关事项公告如下:

一、招租标的: 杭州湾萧江北路807号7幢2楼房屋三年租赁权,房屋面积约864.6平方米。租赁用途:办公。

二、起拍价及交易保证金: 起拍价:人民币360000元/年,交易保证金为人民币7万元。

三、承租对象: 为在杭州市范围内及以外,以受让本次挂牌转让标的的中华人民共和国境内合法注册和有效存续且注册资金不少于100万元的企业法人。

四、交易方式: 交易采用网络竞价方式进行,报价不统一安排场所,报名资料审核已通过且保证金已到账的意向承租人进行报价(竞价成功后,自行登录“资产产网站”进行报价)。

五、报名截止时间: 即日起接受咨询。符合条件的意向承租人须在2016年5月3日下午4时报名截止前按规定在线办理登记手续,并以注册用本人名义交纳交易保证金。单位可选择电汇或网银方式交纳交易保证金。交易保证金必须在报名截止时间前到账并进入指定账户。

六、联系人及电话: 联系人:王先生 0571-85085596 85085536

联系地址: 杭州市江干区钱江新城城星路59号东杭大厦六楼

资产产网址: www.changp.com 微信号: zhangp

杭州产权交易所

4A级景区皋亭山千桃园13处商业网点营业用房5年使用权拍卖公告

(2016JGJYZX-CQ-PM-04)

兹定于2016年5月6日14:30分,在杭州市江干区凤起东路888号(运河东路200号)新达城大厦二楼江干区公共资源交易中心217室举行拍卖会,现公告如下:

- 一、拍卖标的:** 千桃园园区内13处商业网点营业用房整体转让15年(2016年8月14日—2021年8月13日)使用权,合计建筑面积约为4160.2平方米(其中776.11平方米商业用房现状为正常经营,待租赁期满后交付,交付后的租金及递增幅度按同期9处商业网点租金计算),起拍价1.2元/平方米,使用费每年递增幅度为1%,即从第一年起在前一年基础上递增1%,使用费须一年一付,先付后用,委托方提供90天的免租金装修期,拍卖保证金50万元,履约保证金6个月租金。
- 买受人成交后应遵守《杭州市公园管理条例》相关规定,遵守景区相关管理办法及统筹规划引进相关产业和企业,鼓励引进旅游配套、文化创意、基金类金融产业类项目入驻。
- 标的业态不得从事有油烟、噪音、环境污染或影响景区整体环境的经营活动以及工商、环保、卫生、公安、消防等部门不准经营的项目,如餐饮、产品现场制作类等。具体事项详见拍卖文件。
- 三、拍卖方式:** 无保留价的增价拍卖。
- 四、展示及咨询:** 即日起至2016年5月5日止在标的所在地展示(看样须提前预约)。
- 竞买公司咨询电话:0571-87020623 18458180682(徐先生)
- 委托方电话:18958091658
- 四、报名时间:** 2016年5月4日至2016年5月5日止(工作朝9:30-11:30,14:00-16:30)。
- 五、竞买人条件及报名方式:** 1.竞买人条件: ①在中华人民共和国境内注册、成立三年以上,注册资金为300万元(含)以上,具有独立法人资格,经营范围应包含物业资产投资经营管理、旅游文化类相关资质的企业单位,不接受自然人投资或控股; ②具有较强项目管理、技术服务和组织实施能力,能够承担本项目实施,并有良好的工作业绩和履约记录;【报名时须携带与本项目相对应的项目合同(限本市主城区单个项目12000平方米(含)以上合同(复印件)),并缴纳拍卖或保证金(拍卖保证金缴纳账户:杭州江干区公共资源交易中心;开户银行:交通银行四季青支行;账号:331066190018170101642;财务、商会计、联系电话:0571-87654118)】 2.报名方式: ①在江干区公共资源交易中心开具的受理单及拍卖保证金收据办理竞买手续。
- 六、相关信息查阅:** 江干区公共资源交易中心门户网站: <http://www.jiangan.gov.cn/xzsp/index.htm> 浙江恒腾拍卖有限公司网站: <http://www.zjhtpmh.com/>

浙江恒腾拍卖有限公司
2016年4月27日

中国工商银行股份有限公司安吉孝丰支行

许可证编号:0614034
许可证机构编码:330520X0953100001

业务范围: 企业财产保险、家庭财产保险、机动车辆保险、与贷款标的物相关的财产保险、意外伤害保险、人寿保险、健康保险

住 所: 孝丰镇长安路

邮政编码: 313300 **负责人:** 黄坤

联系电话: 0572-5052750

许可证签发日期: 2016年3月4日

中国工商银行股份有限公司湖州人瑞路支行

许可证编号:0614035
许可证机构编码:33050305423003901

业务范围: 企业财产保险、家庭财产保险、机动车辆保险、与贷款标的物相关的财产保险、意外伤害保险、人寿保险、健康保险、与贷款标的物相关的人身保险

住 所: 浙江省湖州市南浔区南浔镇人瑞路542、546、548、550、552、553号

邮政编码: 313009 **负责人:** 黄建德

联系电话: 0572-3783079

许可证签发日期: 2016年3月4日

知味观味知船舶修理工程(第二次)及杭州酒家空调采购工程项目招标公告

一、招标公告: 1.知味观味知船舶修理工程(第二次) 2.杭州酒家空调采购工程

申请人资格要求: 知味观味知船舶修理工程:企业资质需具备船舶生产许可证 杭州酒家空调采购工程:具有200万元以上注册资本的空调销售资格的公司

二、投标文件申领: 符合条件的企业须携带单位介绍信、经办人身份证、营业执照副本复印件、资质证书副本复印件,于2016年4月27日北京时间9时至2016年4月29日16时30分到杭州春秋路18号中针商务1012室报名,经资格预审后另行通知领取招标文件并支付招标文件费用300元整。

三、投标文件的递交地点、时间详见招标文件。

招标人: 杭州饮食服务集团有限公司 联系人:钱工 联系电话:18005888637 招标代理: 浙江江耀建设咨询有限公司 联系人:丁工 联系电话:15355030333

租赁权交易公告

杭州企业产权交易中心有限公司受有关单位委托将于2016年5月4日上午9:00至2016年5月5日下午3:00(延时报价阶段除外)在杭州产权交易所旗下在线资产处置O2O平台——资产产网站对下列房屋进行公开招租,相关事项公告如下:

一、招租标的: 杭州湾萧江北路807号7幢2楼房屋三年租赁权,房屋面积约864.6平方米。租赁用途:办公。

二、起拍价及交易保证金: 起拍价:人民币360000元/年,交易保证金为人民币7万元。

三、承租对象: 为在杭州市范围内及以外,以受让本次挂牌转让标的的中华人民共和国境内合法注册和有效存续且注册资金不少于100万元的企业法人。

四、交易方式: 交易采用网络竞价方式进行,报价不统一安排场所,报名资料审核已通过且保证金已到账的意向承租人进行报价(竞价成功后,自行登录“资产产网站”进行报价)。

五、报名截止时间: 即日起接受咨询。符合条件的意向承租人须在2016年5月3日下午4时报名截止前按规定在线办理登记手续,并以注册用本人名义交纳交易保证金。单位可选择电汇或网银方式交纳交易保证金。交易保证金必须在报名截止时间前到账并进入指定账户。

六、联系人及电话: 联系人:王先生 0571-85085594 85085366

联系地址: 杭州市江干区钱江新城城星路59号东杭大厦六楼

资产产网址: www.changp.com

杭州产权交易所