



一项土地改革撬动N项收益

□晚报记者 孙江波 武学聪

作为全国“农地入市”改革试点,无棣县以守住土地性质不变、耕地红线不突破、农民利益不受损为底线,打通集体经营性建设用地进入公共交易平台的通道,让“地”能交易、“权”能流转、“产”能落地,由此带来村集体增收、产业扩张、就业提升、乡镇发展动能增强等一系列叠加效应,形成“一项改革撬动N项收益”的放大效应。

在无棣县车王镇李家什坊店村,一处户外用品企业新厂房正在进行内部装修。项目规模不大,却意义特殊:这是该村通过土地公开挂牌交易引入的首个产业项目,也是无棣县“农地入市”改革落地后的典型代表。

“这12亩地虽然是建设用地,但按过去规定,农村集体经营性建设用地只能由村集体自行经营或开发。我们缺资金、缺项目,土地就一直闲置着。”村党支部书记李德松的话,道出了许多村庄的共同困境——有资源,却难以转化为资产收益。

而在另一边,企业同样被“空间”卡住。“我们现在租的是闲置校舍,订单年年增长,现有场地早就不够用。工人多是周边村民,搬远了不方便,最好是就近拿地自建厂房,但以前一直实现不了。”无棣欣鼎户外用品有限公司董事长李香兰说。

一头是土地闲置、集体增收乏力,一头是企业扩产、用地需求迫切。矛盾的关键,在于过去集体经营性建设用地不能像国有土地那样进入统一公共交易平台公开交易。通常情况下,只有城镇开发边界内征收转为国有的土地,才能通过招拍挂出让,土地出让



收益也主要进入镇级以上财政;村级难以通过出让土地使用权获得稳定收益,市场主体也难以通过规范渠道获得用地,乡村产业发展因此缺少“入口”。

长期以来,城乡二元土地制度下,农村集体经营性建设用地难以获得与城镇国有土地同等的价格与权利,导致农村资源资产变现受限,产业落地缺少载体。2023年,无棣县

被纳入全国“农地入市”改革试点,政策窗口打开。改革的核心,是在守住三条底线的前提下,推动集体经营性建设用地与国有建设用地在交易规则、权能实现上逐步接轨,让农村土地资源进入市场化配置轨道。

“试点不是‘放宽’,而是‘规范’;不是‘一卖了之’,而是‘依法依规、公开透明’。”无棣县自然资源和规划局所有者权

益股股长卢学超表示,改革的意义在于通过制度化路径,让乡村土地资源“可交易、能定价、可预期”,从而为产业项目落地提供合规载体,为村集体增收提供可持续渠道。

李家什坊店村的12亩闲置集体经营性建设用地,符合规划用途、权属清晰,具备入市条件。村里依法履行民主程序,经村民代表会议表决同意后提出入市申请。自然资

源部门指导完善权籍调查、地价评估、出让方案等材料,报省级主管部门审核同意后,进入公共交易平台挂牌出让,最终以118万元成交。

“我们村离县城远,亩均价格近10万元,超出预期。扣除相关成本和税费后,村集体预计可支配收益约90万元,相当于过去三四年村集体收入的总和。”李德松说。

收益不只是“卖地钱”,企业落地扩产后,计划新增就业200余人,按人均年增收6万多元测算,仅就业一项即可带动村民年增收约1300万元。更重要的是,企业扎根乡村,带来的是稳定用工、技能培训、供应链延伸等长期效应,让“土地收益”进一步转化为“民生收益”。

对不再获得土地出让金全部收益的镇级政府而言,账同样算得过来。“改革打破了城镇开发边界壁垒,对农业乡镇来说等于打开了产业发展空间。产业来了,就业和税收就有了持续来源,乡镇发展的底盘更稳。”车王镇党委委员、副镇长杨松豹表示。

试点带来的溢出效应正在无棣县持续放大。全县以改革为牵引,系统摸排农村空闲、废弃、低效利用的集体建设用地,梳理形成拟入市土地清单。目前已确定拟入市土地31宗、总面积超170亩;仅已成功入市的3宗土地,就带动产业投资3亿多元。

“这项改革真正推动城乡建设用地‘同价同权’迈出关键一步,大量沉睡土地资源被盘活,也充分调动了村集体和市场主体参与的积极性。可以说,这一项改革带来了N多项收益。”无棣县自然资源和规划局党组书记、局长冯国建表示。

(注:一亩=666.67平方米)

