**“三 块 地” （1）**

编者按:

目前， “三块地”上的制度性障碍，既阻碍了新型城镇化建设，又不利于乡村振兴战略的实施。“三块地”制度改革，必须尽快取得实质性突破。

“三块地”制度改革，是指农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革。

江苏省常州市武进区大胆探索，先行先试，在“三块地”制度改革上取得了突破，迈出了大步，并形成了丰富的经验。

今天起，本报就这里的“三块地”制度改革作出连续报道。

农村集体经营性建设用地入市在这里破冰前行。它的作用一举多得。

——题记

**一**

**10月9日，记者站在江苏雷利电机股份有限公司办公楼二楼看到，该公司老厂区围墙外的新项目——家电智能化组件车间土建工程已完成。公司负责人表示，该车间将在2018年1月进行验收。**

**今年6月2日，雷利公司在深交所上市，成为全国首家在农村集体经营性建设用地上发展募投项目的上市企业。此前1个多月，该公司通过出让方式，竞得这一宗集体经营性建设用地使用权，取得了不动产权证。**

**“如果没有拿到这个不动产权证，公司就不得上市，总投资3.8亿元的组件项目也将流产。”雷利公司证券部经理蒋国彪说，“根据有关规定，公司要上市，必须在初审会前就明确募投项目，并且取得该项目的国有土地不动产权证，或者签订国有土地出让协议。”**

**位于常州市武进区遥观镇的雷利公司，创办24年来稳步发展，去年产值已超过16亿元，利税达到3亿元。该公司为当地提供了4000个就业岗位，直接带动了富民增收。7年前，该公司就酝酿上市，并希望通过募投项目实现转型升级。但是，由于项目用地属于集体经营性建设用地，该公司无法通过出让方式获得土地使用权。上市的梦想，也就一直无法实现。**

**今年4月，转机出现了。**

**在江苏省常州市武进区“三块地”制度改革中，这一宗地块终于能被挂牌出让。由此，这宗集体经营性建设用地，有了与国有建设用地相同的权能。竞得者同样拥有50年的使用权，在使用期限内还可以将它转让、出租或用作抵押。**

**这一宗地块面积为13393.5平方米。最终，雷利公司以1005.52万元竞得。**

**6月2日，记者在该公司上市仪式现场采访时，深交所有关负责人表示，雷利公司的上市，开启了全国通过集体经营性建设用地制度改革而实现企业上市的破冰之旅，意义非同寻常。**

**二**

**常州市副市长、武进区委书记史志军说：“不仅是武进区，全国各地都遇到了‘三块地’问题。‘三块地’上的制度性障碍，既阻碍了新型城镇化建设，又不利于乡村振兴战略的实施。”**

**他同时表示，从目前来看，“三块地”制度改革，正在成为全区经济社会发展的最大利好。**

**“三块地”制度改革，是指农村土地征收、集体经营性建设用地入市和宅基地制度改革。其中，集体经营性建设用地，是指具有生产经营性质的农村建设用地，主要包括原来的乡镇企业用地等。集体经营性建设用地所有权属于集体，一直不得入市交易。**

**武进区是全国“三块地”制度改革试点地区之一。该区按照中央有关精神，仔细研究法律法规，经过反复调研和全面论证，在集体经营性建设用地入市方面一举出台了9项改革政策。这些政策，不但明确规定了集体经营性建设用地入市主体、入市范围和入市途径，而且对入市土地收益调节金征收和使用、入市增值收益分配和管理等作出了具体规定。**

**同时，该区按照宏观规划，做好顶层设计，实现了村级规划编制、管控和实施“一张图”运行。各片区集体经营性建设用地的基准价，全都标注在“一张图”上。这为价格评估、入市交易和抵押，奠定了坚实基础。**

**今年2月底，该区还建立了集体经营性建设用地网上交易平台，实现了与江苏省国有建设用地网上交易系统同网运行、同网竞价、同网交易。**

**第一个上网挂牌的，是礼嘉镇一宗面积为7200.3平方米的集体经营性建设用地。这宗地位于该镇蒲岸村。挂牌后，它被常州双盛精密锻造有限公司竞得。**

**双盛公司法人代表何银庆把这宗地的不动产权证，连同他家的另外两本证——土地承包经营权证和住房不动产权证，一起押给银行，获得了新建项目急需的贷款。中国人民银行常州市中心支行行长许永伟告诉记者，一举押出这样的三本证而获得抵押贷款，何银庆是全国农村第一人。他说，人民银行负责“三块地”制度改革中的金融管理工作，必须掌握相关宏观情况。**

**至今，双盛公司已为新项目投入近4000万元。何银庆说，新项目明年投产后，公司年产值将新增1亿多元，就业岗位将新增80多个。**

**改革，还在深化。9月22日，巴西WEG公司旗下的常州新亚电机有限公司，竞得洛阳镇一宗44023平方米的集体经营性建设用地。该地块将用于高效变频电机生产线建设。江苏省国土资源厅厅长李侃桢说，新亚公司成为全国第一家竞得集体经营性建设用地的外资企业。**

**自去年10月推出这项改革以来，武进区已完成86宗集体经营性建设用地入市交易。这些地共92.47万平方米，成交额累计达到4.28亿元。**

**三**

**今年6月，中央派出农村土地制度改革试点工作督察组赴常州市武进区，对“三块地”制度改革进行实地调研。督察组在调研后表示，武进区集体经营性建设用地入市，在建立城乡统一的建设用地市场上迈出了实质性步伐，同时以制度形式保障了农民的权益。**

**记者从武进区委农工办了解到，多年来，以转让、出租、抵押等方式，自发流转集体经营性建设用地使用权的行为在各地不断出现。各镇、村流转方式不一，收费缺乏规范。这种流转，带来了用地权属不清、金融风险难以防范等一系列问题。**

**改革后，集体经营性建设用地都被纳入交易平台。此举不但解决了这一系列问题，而且使这些土地成为新型城镇化建设中工业和服务业用地的主要来源。**

**走好一步棋，带活一盘棋。据记者了解，到今年9月底，该区至少已有36宗集体经营性建设用地的竞得者，把各自取得的不动产权证押给银行，办理抵押贷款，共获得贷款4049万元。**

**这项改革，给广大农民也带来了惊喜。**

**出让前，这86宗集体经营性建设用地，有的出租，有的闲置，总体收益不高。出让后，这些地块的出让金，与50年的预期租金相比，至少高出2.6亿元。86宗地块的成功出让，共惠及农民42.5万人。**

**蒲岸村党总支书记殷德强说：“我们村出让给双盛公司的那一宗地的单价，与镇工业园区国有土地的单价差不多。”他说，挂牌之前，村委召开了村民代表会议，在区相关部门协助下，确定了底价。他还告诉记者，按照有关规定，出让金在按比例向政府上缴收益调节金后，划出一部分给镇里，用于全镇统筹，其余的都留在村里。村里计划拿出一部分来建造标准厂房。以后，村里通过厂房出租增加集体收入，每年给村民分红。**

**农民的另一份惊喜，是享受到了公平公正。**

**遥观镇副镇长诸立群说：“按照市场经济规律办事，就会带来公平公正。雷利公司竞得的那一宗地，出让金比50年的预期租赁收益至少高出1倍。”**

**殷德强告诉记者：“除了建造标准厂房，村里还将用出让金启动美丽乡村建设和农田水利建设。这些事，都能造福全体村民。”**

**记者了解到，江苏省常州市武进区集体经营性建设用地入市改革严守四条底线。这四条底线是确保土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、粮食生产能力不减弱、农民利益不受损。**

**史志军说，全国农村集体经营性建设用地存量很大，仅武进区就有7300多万平方米。这项制度改革，必将激发出巨大的能量。**

募投项目：资本市场术语。它是指企业通过IPO或再融资募集资金投产项目。 ——本报编辑注

