

2015 年有望出台新土改政策，加速城镇化进程

由国土资源部、农业部等多部委参与制定的土地改革总体方案已成形并提交审议，预计最快可在中央农村经济工作会议上正式推出，并在 2015 年安排试点。

消息称，此次土改以“发展现代农业、保障农民利益”为两大基本目标，以所有权、承包权、经营权“三权分置”，在保障农民利益和集体组织成员权益稳妥的基础上，将赋予农民财产权利。

据消息人士透露，此次改革的两大重点将是土地节约集约利用和农地入市；农村宅基地制度改革也将有新内容，但城市人口赴农村购买“小产权房”的红线并不会突破。

在土地节约集约利用方面，主要涉及建设用地总量控制、低效用地开发、产业用地结构调整等。在产业用地中，国家扶持的健康和养老服务业、文化产业、旅游业、设施农业、生产性服务业发展用地等将获政策支持。

在农地入市方面，涉及集体经营性建设用地入市和宅基地入市两方面内容。“由于农村集体土地的所有权确权工作接近完成，因此未来政策突破的重点将体现在征地制度改革上。”消息称，在符合规划和用途管制的前提下，农村集体经营性建设用地的征地程序或将缩减。此外，农村宅基地制度改革也将有新内容，但城市人口赴农村购买“小产权房”的红线并不会突破。

9 月 29 日，中央全面深化改革领导小组第五次会议审议了《关于引导农村土地承包经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》、《积极发展农民股份合作赋予集体资产股份权能改革试点方案》等，并建议根据会议讨论情况进一步修改完善后按程序报批实施。权威人士认为，有关方案报批后，最快可能在明年初安排试点。

中国新型城镇化研究课题组点评：此次多部委参与的土地改革总方案出台的背景仍然是中国未来最大的红利，即城镇化。而目前土地制度仍然是制约着新型城镇化推进的主要障碍。而由于我国土地制度的特殊性以及当前土地制度

三权分离的问题，即的所有权、承包权和经营权的分离问题。改革的方向应该要落实土地所有权的基础上，稳定农户的承包权，放活土地的经营权。

中央全面深化改革领导小组第五次会议审议了《关于引导农村土地承包经营权有序流转发展农业适度规模经营的意见》、《积极发展农民股份合作赋予集体资产股份权能改革试点方案》等。习主席在讲话中还强调：“现阶段深化农村土地制度改革，要更多考虑推进中国农业现代化问题，既要解决好农业问题，也要解决好农民问题，走出一条中国特色农业现代化道路。积极发展农民股份合作、赋予集体资产股份权能改革试点的目标方向，是要探索赋予农民更多财产权利，明晰产权归属，完善各项权能，激活农村各类生产要素潜能，建立符合市场经济要求的农村集体经济运营新机制。”

目前来看，要实现中国特色的农业现代化问题以及未来农村新的集体经济运营机制的前提也是当前土地制度改革问题。土地制度改革不推进，其他问题都将难以解决。对于明年出台的土改制度我们也拭目以待，期待更为切实可行的制度改革来释放农村市场的活力。