

让农地成为农民财富的源泉 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/353/2021_2022__E8_AE_A9_E5_86_9C_E5_9C_B0_E6_c61_353385.htm “ 城里的房子买不起，乡下的房子卖不掉！”这是一位在广东打工的农民说的，朴素的语言深刻地揭示了当前农地问题上的政策困境，同时，也让我们看到，现有的政策排斥了农民分享土地升值的收益，对农民是不公平的。中国经济在差不多30年的时间里突飞猛进，国人的财富也在一天天增长，农民的收入也有增长，但相对于城市居民，差距越来越大。农民的收入为何难以增长呢？财富创造的源泉主要是土地、劳动和资本，到了现代则又加上了技术和管理。在创造财富的这五个要素中，城市居民拥有的可能性较大，而对于农民来说，惟有劳动，在农地上辛勤耕作；或者在血汗工厂拼力气；只有很少一部分人，通过劳动能积累一点资本。由于乡村资本得不到银行的贷款支持，资本积累速度很慢，对农民财富增长的贡献很小。我们的政策是耕者有其田，农民不仅有自己的耕地，还有宅基地和自留地（山区有自留山）。为何不能分享土地的收入呢？德国铁血宰相俾斯麦以投资土地和林场出名，他认为，土地的价格会随着人口的增加而逐步升高，差不多每年2个百分点。对于中国这样长期处于高速增长的国家，再加上城市化的突飞猛进，土地增值的速度应该更快。在今天的中国，农地属于集体所有，要变成建设用地，先要由国家征收过来才能改变农地性质。在城乡结合部，在一些经济发达的沿海地区像珠三角和长三角，需要大量的农地转换为建设用地，由国家征地补偿的方式，让当地农民分享土地增值的收益

（但这种方式有很多后遗症，很多地方失地的农民没有得到补偿或者补偿过低，不仅没有分享土地增值的收益，反而丢失了起码的谋生渠道）。但是内地省份尤其像我们湖南茶陵老家那样的革命老区，远离城市，也没有什么人到那里去投资设厂，那里的土地价格如何才能和经济大局一样增长呢？茶陵那个地方处于江南丘陵，农田不多，但山地不少。以前有不少人造林，但近10年来坐吃山空，很多山岭成了灌木的天堂。虽然说耕地不多，但因为不少年轻人到广东去打工，耕地抛荒的也不少。至于每一户农家利用宅基地建造的房屋，因为举家外迁，无人居住常年空着。这样的房屋除了卖给本地人，在现有的政策框架下无法出售，多年的风吹雨打，很可能倒塌变成废墟。而正是这些人，在打工的城市里买不起昂贵的房子，家里的房子又卖不掉。他们无法分享土地增值的收益，只能承受城市房价高企的负担。在华北平原地区，则是另一种情况。我曾经去河北徐水拜访过孙大午先生。徐水是平原地区，农民们都占有很大一块地方用于居住和饲养牲口。据孙先生告知，在他们那里的村庄，每户农民居住都要占用一亩地，如果搞城镇化，实施集中居住的话，在一亩地上建成5层高的楼房，就可以安置5户人家，节省出4倍的土地。这些节省出来的土地都可以重新变成农田或者变成效用更高的建设用地。从这个角度去看的话，平原地区的农民的现有居住习惯浪费了土地资源。但是要高效利用这些土地资源会出现两个问题，一是城镇化建设资金从哪里来？二是城镇化的动力从哪里来？快速发展的经济，日新月异的城市化，都要耗费大量的土地资源（其中很多是耕地），而中国耕地资源非常有限，耕地资源消耗太多，国人的第一个感觉

是粮食会不安全。在这样紧迫的形势下，2006年中央政府提出要在2020年守住18亿亩耕地的红线。既要守住18亿亩耕地，又不能减少用于建设和房产的耕地，有什么可行的办法呢？近来周其仁教授提出了一个创造性思路，这个思路如果能为当政者接受，那不仅能缓解中国土地紧缺的局面，还能缓解城市里高企的房价，更重要的是能改变不少中国农民的命运。周教授的思路是开放农村建设用地的指标流转。“基本办法就是市县财政垫资，改造旧村建新村，腾出农村建设用地，垦复后再把稀缺的建设用地指标置换到中心城镇。”城里一平米土地价格是几千到一万元，如果通过土地指标交易，这些复垦为耕地的土地，只要每平米一二百元，就可以调动当地农民的积极性，其结果是“可以在不减少耕地总量的前提下，增加城市建设用地的供给规模；可以从旺盛的城市房地产需求中，为建设新农村、改善农民生活、帮助农民转移筹措更多的资本；也可以通过增加城市土地的供给，缓解地价房价的过快上涨。”这样的土地指标交易，没有地域限制，可以在全国范围内进行。所以周教授又有另一个创造，就是建立一个全国性的土地交易市场。虽然，从这个创造性的思路要转化为实际的操作，还要很长一段时间。但有了这样的创造就有了可能性，正如周教授自己所说：“我们国家真正缺的并不是土地本身，而是有效利用土地资源的制度。”农民不能分享土地增值的收益是农民收入不能提高和城乡收入差别增加的一个重要原因。农地的价值随着城市化增值，即使是偏远地区的农地也在升值。如果通过土地指标交易，偏远地区的农地价值也就可以体现出来。在城郊让小产权房合法化就可以了；像我们老家那么多荒芜的丘陵山地，

如果通过土地指标交易，便可以变废为宝，使那些本来毫无价值的山岭变成每年增值的宝贵林场。这样，农地才可以成为农民创造财富的另一个重要源泉。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com