

城市化进程带来新变化,如何让镇村集体和农民的“钱袋子”鼓起来?

“三资”管理新探索:增值、共享、监管

随着城市化进程快速推进,农村集体经济不断壮大,农村人口格局完全改变,农村集体“三资”(资金、资产、资源)的管理使用面临诸多新情况。

如何让集体资产走上保值增值的新路?如何让农民更多更好地共享发展成果?嘉定启动农村集体经济组织产权制度改革三年行动计划,期待用改革创新破除障碍,用产权的进一步明晰,给农村集体经济以全新的发展动力。

记者 管文飞 冉涛 文/摄



- 1、在南翔镇,红翔村、静华村和环球经济城“牵手”,共同投资建设了位于沪宜公路边的环球大厦。
- 2、去年,江桥镇年丰村收支盈余273万元,其中137万元用于村民年终分红。

改革直指新问题

嘉定的农村“三资”管理中,农村集体经济组织产权制度改革无疑是“重头戏”。而改革的主要出发点,是为了解决嘉定城市化进程中遇到的新问题。

过去,不少农村集体经济发展主要靠厂房出租,近年来集体经济组织经营性用房和用地不断减少,这条路越走越窄,集体资产保值增值亟需新思路。以南翔镇为例,副镇长张军介绍,近年来南翔城市化进程加快,使得产业结构、规划布局面临颠覆性改变,过去守着“一亩三分地”的传统农村集体经济经营方式,已经难以实现资产保值增值。因此南翔镇早在2012年开始,就以加强农村集体资产的经营管理为核心,探索产权制度变革。在

张军看来,此项改革对于南翔镇的发展具有重要意义,是城市化发展的必经之路。

另一方面,集体经济组织的权益、收益的分配等问题日益凸显,“分多分少”的矛盾并不少见,甚至由于操作流程中的不规范,近年来集体资产出现流失现象,损害农村集体经济组织成员利益的情况也有发生,需要更公开、更合理的分配方式来解决。

从2010年开始,嘉定就着手农村集体经济组织产权制度改革。在前些年探索的基础上,从今年开始到2017年,嘉定启动三年行动计划,进一步扎实有序地加快推进农村集体经济组织产权制度改革工作。区农委工作人员告诉记者,改革是一个逐步理顺体制

机制的过程,分为镇、村两级层面。村级改制的主要内容是创设新的村级集体经济组织,如经济合作社等,以农龄为主要依据量化村级集体资产。然后,以村委会为投资主体的村级实业公司、有限责任公司、工贸公司等村委会股权,变更为新设立的村级集体经济组织。而镇级集体资产实行改制的主要内容,是新设立的村级集体经济组织成为镇级经济联合社或资产经营公司的股东,理清镇级集体企业中股东情况,不合法的股东要依法退出。

嘉定将有66个村和1个镇进行产权制度改革,上半年已陆续启动,下阶段各街镇将制定资产处理、股权设置等具体工作方案。

探索走出新路子

改革的目的一,就是让资产通过创新方式保值增值,走出一条新路子。

蓝天商务大楼、南翔商务中心、环球大厦……近年来,一批现代化楼宇在南翔拔地而起,其中不少大楼流淌着“农村血液”。南翔镇副镇长张军告诉记者,在集体经济组织收购、投资过程中,往往存在“有资源无资金,有资金无资源”的尴尬状况,在借鉴兄弟区县经验的基础上,南翔镇在区内率先探索农村资金“走出去”的方式,参与镇级经营性物业等项目。具体来说,

在落实土地资源的基础上,南翔镇8个村同经济城及镇级公司进行联动,形成合力进行投资。比如,永乐村和南翔高科技经济城共同投资建设了商务楼宇久友大厦,年租金收益超过十万元,较厂房出租收益多出不少。又比如,位于南翔的神天科技公司长期将厂房出租给几十家收购废旧轮胎和塑料的个体户,永乐、红翔等四个村一同与企业洽谈,以股权收购的方式获得了土地使用权和厂房资产,再引来优质企业入驻,提升收益的同时,也解决了环境污染问题。

万事开头难。一个现实的问题是商务楼宇投资周期较长,南翔镇从2011年开始对于参与投资镇级经营

性物业项目的村给予一定的资金扶持。2013年又成立了“共享发展专项基金”,在一定期限内为村里提供最低收益保障。

无独有偶,在江桥镇,截至今年年底,将有6个村进行产权制度改革,预计明年底将覆盖所有村。年丰村党总支书记李正龙告诉记者,村里通过多种途径使村级集体资产实现增值。比如某开发商在鹤旋路金沙江西路新建一高档小区,村里就预订了3500平方米的商品房,待交房后村里进行统一出租或自主经营,“像滚雪球一样,不断增加集体资产,这样村民的腰包才会越来越鼓。”



为村民权益套上“金钟罩”

集体经济组织赚到了钱,还要惠及农民,这是改革的重要目的。

作为村级集体经济组织产权制度改革的试点村,江桥镇太平村和年丰村通过一年的改革,村里的投资、厂房租赁等重大决策更为公开透明。镇审计办主任顾明荣以年丰村为例介绍,去年该村成立了上海江桥年丰社区经济合作社,将全村经营性资产进行量化后作为投资股本,并将所有村民的全部农龄,以户为单位量化,理清每个村民的股份占比,作为以后年底分红的主要依据。“分红更加公平、公正、公开,村民参与村级事务的主动性明显提高。”顾明荣说。年丰村有村民提出将厂房改造为农村会所方便办理婚丧宴席,但这样一来,村里不仅需要投入大量资金建设和维护,厂房租金也将大幅缩减,年终分红势必减少,部分村民表示反对。于是,村里通过集体投票表决,决定给予每一次婚丧宴席补贴3000—5000元,村民年终分红基本

未受影响。

年丰村还将部分收益用于改善村容村貌。过去,有村民家排放的污水并未纳管。去年,该村投入127万元,87户村民实现截污纳管,村庄环境得到改善。去年,年丰村收支盈余273万元,其中137万元用于村民年终分红,最多的一户分到8000多元。

2012年起,南翔镇静华村先行一步推动村级经济产权制度改革。在全面清理村级资产的基础上,村级动迁款等经营性资产由村级经济合作社统一经营管理。村民按农龄入股,成为合作社的股东,年终根据合作社的收益分红,真正享受到了发展红利。南翔镇副镇长张军告诉记者,全镇8个村在改革中都依法进行改制,包括设立社区经济合作社的改制方案、农龄调查、清产核资、股权设置、管理机构、收益分配等,全部通过村民代表大会表决。决议形成后,各村在农龄调查和清产核资上专设队伍进行操作。

用大数据看牢“钱袋子”

农民权益的保障,离不开监管的跟进。今年以来,嘉定区农村集体土地和物业租赁监管平台建成,并向全区146个涉农村全面铺开。过去有些“云里雾里”的问题,如今一目了然。

对村里的集体土地和物业租赁的监管,在过去“基本靠跑”。南翔镇一位基层工作人员告诉记者,过去要查明情况,往往花费大量时间跑企业和农村,“这么多企业,时间怎么够?”安亭镇一位基层工作人员也坦言,过去,有些村出于眼前利益缺乏深思熟虑,厂房出租合同同期签得过长或租金过低,影响的是村民的利益,检查人员受限于监管手段的滞后无法及时发现和干预。如今,嘉定区农村集体土地和物业租赁监管平台改变了这一状况。在区纪委工作人员的演示下,记者现场体验了这个网络监管平台的“傻瓜式”操作——在平台首页上,当前全区各街镇的土地和物业租赁合同信息以图表的形式直观呈现,还可以查看具体数据、政策、监督投诉等综合信息。整个页面上,最醒目的就是红、黄色的警示提示灯,系统实时查找出各种需

要关注的情况,如租期过长不合理、租金欠缴等,通过亮灯的方式便于监管部门及时发现。

监管平台“眼神犀利”,主要是靠背后的大数据“撑腰”。该平台抓取的是农村集体“三资”监管平台的主要相关数据,实现基础数据对接和资源信息共享。除了数据收集外,该平台还能对数据进行分析统计。“这个功能非常实用。”工作人员打开屏幕,以某村物业每天1.5元/平方米的租金为例,“单看这个数据,无法判断背后有没有问题,但是通过平台数据分析,既可以横向与其它村对比,也可以纵向查看历史数据,便于分析租金价格的合理性,所有的分析都会自动生成图表显示,便于查看。”截至6月2日,这个平台上土地出租和物业出租预警分别有340个和260个。

事实上,村民们通过覆盖全区农村的“农民一点通”终端也能查找到己村的相关信息,如有疑问可以拨打监督投诉电话。如此一来,从区领导到区、镇两级相关职能部门,再到村民,都能参与到监督工作中来。