

农垦情况

2019年第14期

农业农村部农垦局

2019年12月20日

- 海南省农垦投资控股集团有限公司：全国首单国有土地承包金资产证券化产品成功发行
- 江苏省农垦集团有限公司：推进土地整治 挖掘土地价值
- 湖北省龙感湖农场：以耕地占补平衡项目为抓手 助推农场经济发展和生态建设

全国首单国有土地承包金资产 证券化产品成功发行

海南省农垦投资控股集团有限公司

10月17日，海南农垦成功发行“工银瑞投—海垦控股集团土地承包金资产支持专项计划”（简称“专项计划”），这是全国首单以国有土地承包金为基础资产的资产支持证券产品，标志着海南农垦在贯彻落实《中共中央、国务院关于支持海南全面深化改革开放的指导意见》，积极开展海南自由贸易试验区（港）制度创新，加快推动土地资产化、资本化、证券化方面取得实质突破。

一、主要做法

一是明确产品的基础资产。海南农垦现有土地发证面积927万亩。经多次梳理资产，决定依据土地承包协议，对未来5年收取的258万亩土地承包金及其附属权益作为基础资产，发行证券产品。该资产权属明确、产证清晰，租金现金流稳定，未附带抵押、质押等担保负担，可依法转让，不属于《资产证券化基础资产负面清单》列明的不适宜采用资产证券化业务形式或不符合资产证券化业务监管要求的资产。

二是加强增信保障。采取优先级/次级资产支持证券分级等

增信措施，在不增加额外国有资产抵押的情况下，最大限度利用海垦控股集团的主体信用和基础资产产生的现金流，满足了监管和增信的要求。专项计划募集总规模为 5.5 亿元，其中优先级募集规模 5.2 亿元，获得东方金诚国际信用评估有限公司给予的评定等级为 AAA_{sf}。

三是高效完成产品方案编制及审批。作为国内首个以土地承包金作为基础资产的资产证券化产品，在无借鉴的前提下，海垦控股集团全力配合中介机构开展尽调工作，同时多次与外部董事、海南省国资委、上海证券交易所就产品进行前期沟通并争取支持。仅用不足 3 个半月的时间，便完成了立项、尽调、公司董事会审批、省国资委核准及取得证券交易所无异议函等发行前期全流程工作。

四是为产品发行推广做足准备。充分开展路演等前期产品推介活动，专项计划募资消息一经发布，获得了各大主流投资银行的高度认可和踊跃认购，仅 9 个工作日，就达成近 8 亿元的认购额，超额认购倍数 1.54 倍（单一期限最高 2.63 倍），优先级证券加权平均利率为 3.98%（最低 3.5%，最高 4.2%），成功展示了海南农垦的品牌价值和市场潜力。

二、重要意义

一是开创了国内首家以土地承包金作为基础资产的资产证券化产品。专项计划将海垦控股集团未来一定年限的土地收益提前

兑现，解决了产业发展所需资金的问题，进一步丰富了融资渠道和资金来源，优化企业资产负债结构。专项计划在不改变土地权属、不改变土地用途、不改变经营模式的前提下，将农垦的资源优势转换为产业发展的资产资本优势，探索出国有农用地资产化、资本化、证券化的新路径，对全国范围内探索实施土地资本化、证券化具有重要的借鉴意义。

二是为进一步利用资产证券化盘活其他存量资产积累了经验。海南农垦拥有多类别的可证券化基础资产，首单证券化产品试点发行后，资产证券化将成为海南农垦一项长期、持续、定期发行的补充融资工具，具有战略意义。

推进土地整治 挖掘土地价值

江苏省农垦集团有限公司

江苏农垦结合自身发展实际，积极贯彻落实中央关于进一步推进农垦改革发展文件精神，在创新国有农场土地管理制度、经营制度等方面进行了积极的探索，开创了“农垦自主投资整治土地，新增指标交易收入归农垦所有”的土地整治模式。

一、摸清垦区耕地后备资源

为进一步做好垦区耕地保护工作，有序推进土地整治项目，2015年，江苏农垦委托省土地开发整理中心对17个农场土地进行了调查，共调查土地面积123204.8446公顷，确认耕地后备资源面积9805.2644公顷，占土地总面积的7.96%，基本查清了垦区耕地后备资源数量和分布情况。

二、做好农场土地整治规划

在省自然资源厅和相关中介机构的支持下，江苏农垦编制了垦区土地整治规划，科学规划土地整治项目。共安排土地整治项目196个，包括农用地整理、建设用地整理、土地复垦和宜耕后备土地资源开发4种类型，计划投资17.77亿元。

三、统筹安排项目实施

根据“规划一批，立项一批，实施一批，验收一批，交易一批”的原则，自筹资金，开展补充耕地土地整治项目立项和实施工作。印发了《江苏省农垦集团有限公司自筹资金投资补充耕地项目管理办法》，确立了占补平衡补充耕地项目由江苏农垦立项、省自然资源厅报备、江苏农垦负责项目验收，增减挂钩项目由农场所在地自然资源部门立项并负责项目验收的工作方式。项目验收合格后，需要交易的新增耕地指标（占补、挂钩）由省自然资源厅委托省土地整理中心进行补充耕地指标确认，经确认后的项目新增指标纳入省土地指标交易平台统一管理。

截至 2019 年 10 月，江苏农垦已累计规划实施 34 个土地整治项目，包括 30 个补充耕地土地整治项目和 4 个城乡建设用地增减挂钩项目，累计新增占补指标入库数 9005.256 亩，其中已交易指标 4933.043 亩，交易金额 12.9990 亿元；累计新增挂钩指标入库数 248.0835 亩，按照带规划的挂钩指标每亩 94 万元的交易价格计算，交易金额可达 2 亿元左右。2019 年 2 月在白马湖农场启动实施的城乡建设用地增减挂钩项目，将累计拆迁 832 户居民、整治 1400 亩土地，完成 35 亩土地的建新安置工作。通过实施土地整治项目，农场农田基础设施配套水平有效提升，农场民生和场容场貌也同步得到了改善。

以耕地占补平衡项目为抓手 助推农场经济发展和生态建设

湖北省龙感湖农场

龙感湖农场是 1956 年经国务院批准,由湖北省委、省政府决定开垦的国营农场,1996 年黄冈市委、市政府批准成立黄冈市龙感湖管理区。龙感湖管理区位于鄂皖赣三省交界、长江与“京九”铁路十字交汇之处,水、公、铁路交通便捷。龙感湖管理区是省部共建的现代农业示范区,2018 年 12 月被农业农村部授予“国家级稻渔综合种养示范区”称号,虾稻共生面积达 5.5 万亩,龙感湖小龙虾、虾稻米俏销全国。龙感湖管理区纺织产业集群,连续五年被省政府确立为重点成长型产业集群,现有纺纱 50 万锭,喷水织机 7000 台(套),中部地区面料生产基地初具规模。

在湖北省有关厅局和黄冈市委市政府的正确领导下,龙感湖农场因地制宜、统筹谋划、合理规划、狠抓落实,实施耕地保护和占补平衡工作,助推生态文明建设,助力绿色高质量发展。

一、耕地占补平衡项目实施情况

龙感湖农场全域土地面积 14.75 万亩,其中:农用地 12.63 万亩,建设用地 2.02 万亩,未利用地 0.08 万亩。全区可实施耕地占

补平衡项目的后备资源包括废弃坑塘水面、部分草地和低效林地，面积为 2.23 万亩（其中：自然保护区外 0.36 万亩，自然保护区内 1.87 万亩）；旱地可改水田面积 0.84 万亩。

按照《中共湖北省委、湖北省人民政府关于进一步推进农垦改革发展的实施意见》提出的“完善农垦土地管理制度，切实落实耕地占补平衡制度，鼓励国有农场利用自有资金开展耕地整理、复垦、开发，新增耕地指标纳入省级平台交易，指标交易收入归国有农场所有”意见，结合龙感湖部分坑塘水面和低效林地可作为耕地占补资源的实际，2018 年，龙感湖农场在芦柴湖办事处、洋湖办事处分别实施土地开发项目，实施总面积为 1062.28 亩，新增耕地 1049.55 亩（其中：水田 923.95 亩，旱地 125.6 亩）。项目于 2018 年 6 月 29 日通过市级验收，在湖北省 2018 年度第三批次补充耕地指标交易中，实现交易面积 1609 亩（含往年度 600 亩），交易收益 7.3 亿元。

二、主要做法

一是强化领导，保障有力。龙感湖农场成立了以书记、场长为指挥长的双指挥长领导小组，定期进行拉链式巡查，按天督导项目的实施进度和质量。成立了以国土部门为牵头单位，农业、水利、林业、规划、财政、发改、审计部门等为成员单位的工作专班，全力推进此项工作。

二是科学选址，因地制宜。经多次实地踏勘，摸清龙感湖废弃

坑塘、低效林地、其他草地等可实施耕地占补项目的土地资源情况。结合项目区片区内土地坡度平缓、土层深厚肥沃、人多地少、农工种地积极性高、未利用地零散等实际，科学制定实施方案。

三是创新制度，细化操作。占补平衡项目是一项系统工程，时间紧、人员少、任务重。农场以制度创新推动项目开展，在制定一整套科学合理方案基础上，推行了切实可行、便于操作的八项制度，极大地提高了工作效率和质量。同时，建立起“三位一体”的工程质量保证体系，农场国土分局负责项目的申报、规划设计、验收及日常监管工作，项目所在分场负责项目的具体实施，职责清晰，落实有力。

四是加大支持，积极实施。项目实施过程中，农场在资金困难的情况下，拿出 500 万元作为耕地占补平衡项目专项资金，为项目的顺利实施提供了有力的资金保障，确保了项目当年申报、当年立项、当年实施、当年通过省市两级验收、当年成功完成挂牌交易，取得了较好的经济和社会效益，为农场经济社会发展、守护好生态红线提供了强有力的保障。

送:部领导,部内司局及有关直属单位,有关部委。

发:各省、自治区、直辖市及计划单列市农垦主管部门,新疆生产建设兵团有关部门。