



### 林权溢价 溢出幸福来

1035亩毛竹林的20年经营权,能卖多少钱? 60万元,是起竞价。103万元,是成交价。71.67%的溢价率,远超预期。

“多卖钱,就能多修路,荷山村就离乡村振兴的目标更进一步,村民生活就更有奔头一些。”荷山村党支部书记陈兴源说。

从三明市沙县区富口镇政府向西北出发,经过40多分钟车程到达荷山村。20公里,600米海拔落差,山路不止十八弯。车载导航上还有一个显目的红色提示,“窄”——进荷山村前的几公里山路,加上路肩未硬化的部分也不过4米宽,最窄处不足3米。

交通,扼住了发展的咽喉。从空中俯瞰,荷山村四周小山包遍布,状如荷叶。村庄,是躺在荷叶上的露珠。露珠浸着绿色——森林覆盖率90%以上,是天然氧吧;泛着急意——始建于宋朝的祠堂、民居、古寺点缀山间;映着“红光”——曾是中共沙县特别支部活动地、主力红军的驻扎地,有红军炮台、红军司令部、红军造币所旧址、红军通讯站旧址等红色遗迹,获得“中央红军村”称号,是国家3A级红色旅游景区。

资源这么好,但迟迟吃不上旅游这碗饭。为啥?路太窄,大巴进不来。2019年起,成功脱贫的荷山村开始修路,拓宽通向致富的生命线。工程进度表上,一年1公里、一年0.6公里,缓慢推进;每年20万元,持续投入。“村集体收入来源少,连续三年修路靠的是驻村第一书记带来的帮扶资金。”陈兴源有他的难处。

今年,荷山村修路有了新的一笔资金来源。1月11日,荷山村白玉塔毛竹林经营权承租项目在农交中心挂牌,经过9个意向方多轮激烈竞价,以103万元的价格成交。与项目起竞价相比,溢价率高达71.67%。

“不只多出了几十万元,还免了手续费。”陈兴源高兴,因为有钱,就能多给村里办事。这笔收入,村里拿出一半给村民分红,每人300元,不算多,但对村民来说是喜事;另一半用于村里的基础设施建设,能把“生命线”继续往前拓展0.6公里,还掉之前的工程尾款,整治村中人居环境……

林权能溢价,村集体经济能增收,靠的是什么? “农交中心功不可没。”陈兴源说,“要是像以前那样在村里交易,不会有这么高的溢价。”尝到甜头的荷山村,今年又陆续往农交中心挂牌了几宗林权交易。和周边村子交流时,陈兴源还主动为农交中心做起宣传,“你们村里有资产要交易的话就去农交中心挂牌,真能溢价,流程还快,也省事”。

让包括林权在内的农村集体资产身价倍增,成为交易主体降本增效,农交中心此类案例有不少。2023年9月,三元区林业发展中心挂牌的一宗木材定产定销竞买项目成功交易。该项目保留价1.21万元,成交价5.8万元,项目溢价率高达379.34%。

2023年10月,福建省建宁县金木林业有限公司挂牌的661.44吨化肥采购交易项目成交。经过多轮反向竞价,最终成交价2363元/吨,与挂牌底价相比,为采购方节约资金38.83万元。

自2022年9月成立以来,农交中心累计挂牌成交2727宗交易标的,成交金额18.65亿元,标的综合溢价率达15.87%,实现溢价增收和节约资金累计1.82亿元。

### 何以溢价 交易有门道

“毛竹林经营权能交易,还溢价,这放在以前是不敢想的事情。”陈兴源说。从“不敢想”到实实在在受益,这条农村资产身价倍增之路,如何走通?

第一步,让林地经营权可入市流转。2002年起,沙县探索集体林权制度改革,把家庭联产承包责任制从山下转到山上,让林权逐步明晰到户,“分山到户、均林到人”,实现“山定权、树定根、人定心”,林业生产力得到解放。与此同时,林农普遍缺乏专业管理能力,难以维持长期资金投入等问题也显现出来。

林地“三权分置”改革应运而生。在巩固

集体林地所有权、稳定林农承包权的基础上,将承包经营权分离,林地所有权还属于村集体,承包权还属于农民,分离出来的经营权可入市流转。由此,家庭林场、林业专业合作社、林业公司等新型林业经营主体如雨后春笋般涌现。

第二步,让林地经营权有可靠的交易平台。

2015年,全省第一本林地经营权证在三明诞生。同年7月,农交中心的前身——沙县农村产权交易中心成立,在全省率先推进土地经营权、农业设施设备鉴证登记发证服务,为土地经营权、林权等农村产权提供“统一信息发布、统一交易规则、统一交易鉴证、统一收费标准、统一监督管理”一站式、全方位的产权交易服务。

“当时的沙县农村产权交易中心是县级交易平台。各县都有自己的交易中心,信息不通、资源分散。市里的国有林场还要把项目挂牌到广西、浙江的平台上去交易。”三明市林业局副局长武辉说。

经过多年发展,特别是以市场化运营和“事改企”为主的革新,沙县农村产权交易中心不断发展完善。2022年9月26日,福建沙县农村产权交易中心有限公司正式成立运营。升级后的农交中心成为全省首个区域性农村综合产权交易平台。在林业方面,农交中心可提供造林、营林、砍伐、采购等全产业链交易服务,形成辐射全省的林业要素综合服务交易平台。

第三步,不断完善交易机制,让农林资产身价倍增。

“资产交易,是一场博弈,关于利益、关于人心。”农交中心副总经理王中原说。让林权等挂牌交易的项目实现溢价、节约,同时保障好交易双方的利益,要在“明”和“暗”之间下功夫。

明确的规则、公开的信息,让池子变大。有了把白玉塔毛竹林经营权拿到农交中心挂牌的想法后,陈兴源做的第一件事是了解交易规则。农交中心的官网上、线下业务受理点的柜台上、领导们的办公桌上,电子或纸质的交易规则写得明明白白。

“40多条规则看下来,我觉得靠谱,这事能成。”陈兴源告诉记者,以前大家在私下交易,特别是本村承包给本村的项目,有时只有一个口头约定。随着时间、人事、市场变动,双方发生纠纷,才发现连资产的基本信息都无法达成共识,“哪儿哪儿都是争议,还找不到证据”。按规则提交完交易申请后,他就放了心,“基本不会有争议,有也不怕,咱都合规”。

“对照着规则进行交易,能减少纠纷、促进公平,进而吸引更多人来平台交易。池子大了,鱼才能大。客户多了,价格才能起来。”农交中心交易部经理詹光丹介绍,目前,农交中心已吸引全省超过37个县(市、区)的林权和林企进入平台交易,拥有活跃客户2000多名,签约各地林场(企)150多家。这是交易溢价的底气。为了让交易信息触达更多潜在的客户,农交中心会通过官网、微信公众号、短信等多渠道同步发布信息,“让尽可能多的人知道这儿有资产在买卖”。

暗标暗投、线上竞标,让博弈双赢。

梅列区台溪林场松材线虫病疫木除治木材定产定销项目,溢价率高达399%;三元区林业发展中心一宗木材定产定销竞买项目,溢价率高达379.34%;清流县九龙溪国有林场有限公司木材定产定销竞买交易项目,3个标的溢价率分别达到41.84%、41.80%、41.11%……这些项目的共同点是:暗标暗投+高溢价。

暗标暗投的竞价方式下,交易标的不设起竞价。在竞价结束后的5分钟内,招标人给出其可以接受的最低价格,即保留价。参与竞价的意向方既不知道招标人底线,也无法以其他竞争者给出的价格做参照,而是依据自己的知识、经验、资源等,对交易标的价值作出判断,并据此出价。

“这在一定程度上避免了招标人或第三方机构低估资产价值所造成的损失,也带来了更大的溢价空间。”詹光丹告诉记者,同一片林子,有人觉得平常,有人能发现财富和机遇。“资产的价值看出来了,想买下来,又不知道竞争对手给什么价,就会在自己可盈利的前提下给出一个相对高的价格。”他说,当前交易中心80%的活立木交易都采用暗标暗投的方式进行,溢价情况很常见,而且是高溢价。

匿名的线上竞标也带来了溢价空间。“以前在村里交易,很容易出现串标,大家争不起来,最后成交价只略高于起竞价。”陈兴源说。农村是典型的熟人社会,谁来竞

标,打算出什么价,不费工夫就能摸出来,三言两语就能商量好。在农交中心,挂牌、竞标等流程线上进行,参与交易的各方不见面,也不局限在同村、同乡等小范围,串标、陪标、分标、人情标等招投标中的常见套路基本行不通了。

### 不只溢价 逐步向未来

相比于林权交易这样已比较成熟的传统项目,生态产品交易是农交中心新的发力点。

4月22日,福建省地方金融监督管理局印发《关于福建沙县农村产权交易中心有限公司新增交易品种的批复》,正式批复同意林票2.0(林业生物资产票据)交易,农交中心的产品交易范围再次拓宽。

2023年11月6日,三明市发布首张林票2.0时,第一批6宗林票2.0产品标的就在农交中心发布、挂牌,这标志着农交中心的生态产品交易系统正式上线启用。

该系统采用数字签名、盲水印、二维码等技术,用区块链确保电子林票信息安全可靠、不可篡改、不可仿造,可实现林票2.0挂牌、交易、鉴证等全流程功能,并通过与公开登记系统的结合,为客户提供票据可查询、查验、追溯的服务。

如今,已有6单林票2.0在该系统挂牌,合计金额1969万元,涉及林地4928亩。“目前,一些保险机构有意通过中心在交易平台购买林票2.0,几个相关方正在对接。”詹光丹说,“三元区台江国有林场等3家林场有意向社会投资者,目前正在准备相关材料”。

林业碳票是生态产品交易范畴中的重要一项。

4月28日,沙县区富口镇白溪口村党支部书记黄辉喜笑颜开——村里刚收到一笔来自上海的10万多元的转账。

去年11月,村民委员会三明林业碳票项目在农交中心挂牌。今年3月,中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司以每吨15元的价格购买了白溪口村7262.2吨的林业碳票减碳量,总价10.89万元。

“人养青山,青山养老。”黄辉说,“这10万多元,相当于村里每年为村民购买农村养老保险的支出。”白溪口村共有2万多亩林地,2023年对其中3000多亩生态公益林进行林业碳票开发,计入减排量16912吨。

这是农交中心促成的第一笔林业碳票交易,而且是跨区域交易。

近年来,三明市积极推动林业碳票“走出去”。“借助沪明对口合作机遇,我们促成了几笔跨区域碳票交易。而要实现碳票跨区域交易常态化、全国化乃至国际化,搭建一个权威的线上交易平台很有必要。”武辉说,“有了这个平台,就能实现碳票交易信息透明、对称、可追溯,避免出现‘一女二嫁’等问题,让跨区域购买者更放心”。

这个任务正在农交中心的工作规划中。王中原介绍,当前已有26个林业碳票项目在中心挂牌,所有项目均具备生态环境局出具的函件及碳减排备案表,保障碳票交易信息的可靠性和可追溯性。“未来要真正搭建起一个线上的,可进行林业碳票注册、登记、变更、注销的交易系统”。

与此同时,农交中心正在积极向外拓展市场。2023年3月,农交中心与上海农村产权交易所有限公司建立合作运营关系,向“立足三明、辐射全省、接轨全国”的区域性农村产权综合交易平台又迈进一步。此外,其与天津农村产权交易所签订战略合作协议,在标地双向挂牌、林权流转、林票市场推广等方面进行业务合作,开拓京津冀地区,积极融入北方产权大市场。

6月21日,福建省首个生态产品交易平台——福建两山生态产品交易有限公司在农交中心挂牌成立。据农交中心董事长聂志辉介绍,两山公司聚焦生态产品供给、生态调节服务、生态资源文旅开发,探索开展绿色产权、生态产品、资源资产、物资采购(服务)四大类28项产品市场化交易,打造全省重要的综合性生态产品交易中心。此外,农交中心还将积极搭建市县乡村四级联动交易服务体系,持续导入“林易贷”“易林贷”“林木电子保函”等金融产品,定期发布木材市场价格指数,推动全省林产品大生产、大市场、大流通格局的形成与发展。

### 核心提示

绿水青山,价值几何?

林地经营权、活立木、林票2.0、林业碳票……当青山的种种价值被开发为产品,进入具体的交易情景,无价之宝被赋予精确的价格。

溢价交易,让青山身价倍增。

6月21日,福建省首个生态产品交易平台——福建两山生态产品交易有限公司在福建沙县农村产权交易中心(以下简称“农交中心”)挂牌成立,将打造全省重要的综合性生态产品交易中心。自2022年9月成立以来,农交中心累计挂牌成交2727宗交易标的,成交金额18.65亿元,标的综合溢价率达15.87%,实现溢价增收和节约资金累计1.82亿元。交易产品从林权、农权等传统项目向林票2.0、林业碳票等生态产品拓展,交易范围从域内向省外、全国扩大。

这是三明牢记嘱托,在“积极稳妥推进集体林权制度改革,探索完善生态产品价值实现机制”的道路上不断向前的注脚。

那么,溢价交易到底如何实现?农林资产身价倍增之路上,又有哪些关卡?



▲福建沙县农村产权交易中心数字化平台界面 (受访者供图)

▲首张林票2.0产品标的在农交中心发布、挂牌,标志着农交中心的生态产品交易系统正式上线启用。 (受访者供图)

▲村民在福建沙县农村产权交易中心窗口办理业务。 许琰摄

▲福建沙县农村产权交易中心 (受访者供图)

□本报记者 马丹凤 罗昱伦

# 青山「溢」幸福

