

# 上海首例农村集体建设用地作价入股 村民成股东 “五金”收入丰

“我们有镇保,闲着没事我到生态园打工,一个月有2000多元工资,老伴种菜在景区外面卖也有收入,再加上房子的租金、土地流转金、生态园门票分红等,一年到手有近8万元。”家住金山区朱泾镇待泾村秀泾4组的村民陆老伯乐呵呵地算了笔账,作为“花开海上”生态园的受益者,他和老伴就盼着花海小镇项目早日建成盈利,“往后要是一年能有10万元,真是睡觉也要笑出声咯。”

## “点状供地”农转用

事实上,“陆老伯们”的期盼并非空穴来风。按照朱泾镇打造“上海南郊花海·芳香小镇”的规划,集合了精品酒店、度假民宿、餐饮、文旅零售、文娱中心和芳香广场等配套在内“花开海上”生态园二期项目,

已于近日启动。作为沪上首例探索农村集体建设用地直接作价入股的实践,待泾村99宗113.02亩农村集体经营性建设用地,经过点状供地农转用,合法合规拥有了“身份证”,并通过地价评估“作价入股”的方式,成功注入上海花泾建设发展有限公司,带领当地村民走出了一条“租金+股金+薪金+现金+保障金”的“五金”增收之路。

近年来,随着乡村旅游的持续升温,“花开海上”生态园每年的接待游客量节节攀升,“月月有花、四季有景”成了朱泾旅游的金字招牌。但是,“风景再好只是过客”的困境却依旧存在,如何让“速食观光”变成“慢旅行”?完善生态园的各项配套服务,拉长旅游产业链势在必行。然而,要建度假村,首当其冲的就是

要解决商业用地的的问题。于是,农业用地如何转变为集体建设用地?集体建设用地如何合法商用?转变后如何持续保障村民的权益?一系列难题亟待破解。

## 全上海是第一例

“花开海上”生态园二期项目的配套设施,最终确定了横跨待泾村12个自然组的99宗113.02亩点状用地,但集体经营性建设用地点状供地的不动产证办理,却无先例可循。在各方共同努力下,历时半年多,99本《不动产权证书》办理流程全部走完,成为上海农村集体经营性建设用地取得《不动产权证书》第一例。

紧接着,朱泾镇启动了对99宗集体经营性建设用地进行地价评估。随着评估价的出炉,上海市金山

区朱泾镇待泾经济合作社、上海金山区朱泾经济联合社以集体经营性建设用地使用权“作价入股”的方式,成功注入上海花泾建设发展有限公司;上海蓝城花开海上建设管理有限公司按照约定的股权份额,以增资扩股方式追加出资额。根据协议,这99宗农村集体土地,入股时限为40年,与国有土地同权同价,今后将按照“保底+收益分配”模式获得股权收益,持续为壮大镇村集体经济赋能。目前,三方的股权分配及未来的收益分红方案,已经通过了待泾村社员代表大会的表决通过。

## “五金”农民生活美

“有了分红的这部分收益之后,我们能更好地改善村里的基础设施,增加老百姓的福利水平。并且这

个项目建成后,酒店、民宿、文创商店等都将开始运营,到时,这片区域会增加更多不同层次的就业岗位,那我们的老百姓在家门口不仅能实现就业,还能实现就好业。”待泾村村党支部书记、主任彭雷辉也算了一笔账,“按股权分配,113亩地将来一年的分红收入至少近200万元(股金),加上农用地流转费(租金)、停车场的停车费收益、门票收入的10%分红(股金),还有村民在生态园打工的工资收入(薪金),当地村民都有了多元化的收入来源。如果自家农宅被租用作民宿,还有另一笔租金收入,而种粮种菜的农户还能通过自产自销拿到现金,再加上土地流转费、养老保障金,他们就成为了名副其实的‘五金’农民。”

本报记者 毛丽君

国际投资者认购火爆,3小时  
认购金额超1000亿美元

## 蚂蚁H股发行 将提前2天结束

蚂蚁集团IPO已经成为今年全球资本市场大事,新股申购火爆程度超预期,不仅A股网下申购获得高达284倍的超额认购,而且,国际投资者对于H股的认购热情也非常高,仅仅3小时认购金额就超过1000亿美元。由于申购火爆,H股的机构发行部分将于10月28日下午5时结束认购。这比原计划的时间提前了2天,再次刷新了港股的纪录。

蚂蚁集团成为有史以来全球最大的IPO,也是史上第一次科技大公司在美国以外的市场完成大规模定价,标志着一个新时代已经来临。

## 3小时认购超过 国际配售额的5倍

蚂蚁集团A+H的IPO,已经成为全球资本市场的现象级事件。

无论A股还是面向全球的H股,都获得机构的强烈追捧。A股方面,蚂蚁集团的初步询价拟申购总量超760亿股,网下整体申购倍数达到284倍,可见抢手程度。

H股方面,10月26日晚发布定价后,10月26日晚7时半,蚂蚁正式启动H股国际认购。仅1个小时,H股机构发行部分已经超额认购,其中大部分都是10亿美元级别的大订单。3小时后,认购金额就超过1000亿美元,超过国际配售额的5倍。来自多家全球顶级的主权财富基金、全球和地区的多头账户以及技术专家账户在认购过程中非常积极。

因申购火爆,蚂蚁集团在H股的机构发行部分将于10月28日下午5时结束认购。这比原计划的时间提前了2天,再次刷新了港股的纪录。

一个在中国市场定价、在中国市场上市股票如此受到国际投资者追捧,的确是以往罕见的。这是有史以来全球最大规模IPO在国内完成了定价,而国际定价跟随国内的价格。在国际价格确定后,国际顶级投资机构投资人纷纷抢购。这件事

本身具有标志性意义,国内定价机制第一次影响国际资本市场。

更具特殊意义的是,这也是史上第一次,科技大公司在美国以外的市场完成大规模定价。无论对A股,还是对科技公司而言,一个新时代已经来临。

## A股终结缺乏“世界级互联网巨头”之憾

无独有偶,中国互联网龙头公司这几天都表现强劲。10月27日虽然恒生指数下跌131点,但腾讯控股上涨4.19%报收585港元,股价创出历史新高。10月27日美股开盘2小时,阿里巴巴股价上涨3%,创出316.45美元的历史新高。

蚂蚁集团的上市,使得国际投资者对中国互联网公司更为看好。

蚂蚁集团到A股上市,对A股也意义重大,一直遗憾于缺乏“世界级互联网巨头”公司的A股即将终结遗憾。

这样一家企业登陆A股之日,意味着A股将诞生第一家市值过万亿的互联网公司,第一块A股金融科技“压舱石”,第一只可以对标世界级互联网科技股的高科技蓝筹股,第一只真正意义上在境内创业、生长、在境内挂牌的A股“互联网第一龙头股”。

在错过一家又一家中国科技巨头后,蚂蚁集团上市,让国内投资者终于有机会直接分享一家中国互联网科技巨头的发展红利。

蚂蚁集团在科创板上市,是中国资本市场改革的成果,有利于激励越来越多的中国优秀互联网企业回国上市,让海内外投资者更加关注A股科技板块发展,为中国新经济势力的集群化崛起,提供更好的软环境。

以蚂蚁集团上市为起点,中国A股拥有了第一家真正能推动行业、引领经济、创造价值、面向未来的互联网科技+实体巨头。

首席记者 连建明

## “乌小蟹”能长到八九两?

崇明清水蟹出征全国河蟹大赛冲击四连冠

秋风起,蟹脚痒。又到了吃蟹的季节,有没有考虑到崇明吃螃蟹?很多老饕一听就直摇头:“崇明乌小蟹,味道是可以,就是太小了。”但事实是,这样的想法已经是老皇历了。在崇明岛宝岛蟹庄,蟹塘里的清水蟹一只只个大膏肥,五六两的比比皆是,个大的还能长到八九两,它们中的代表正在角逐昨起在市区举行的全国河蟹大赛。

## 本地蟹为啥“长不大”

在上海宝岛蟹业有限公司董事长黄春的办公室,三个奖杯格外显眼。从2017年开始,这里养殖的清水蟹力压群蟹,已经获得了三届象征最高品质的“金蟹奖”,今年正在向四连冠发起冲击。乌小蟹啥时候这么争气了?

黄春说,故事要从9年前开始讲起。2011年,一群上海海洋大学的专家来到崇明,只为破解一个困扰上海人多年的谜题:原产地的蟹为什么个头长不大?

上海人最爱吃的大闸蟹,学名叫中华绒螯蟹,以长江流域的种群品质最高。所有长江蟹的老祖宗就在崇明,因为作为一种洄游动物,中华绒螯蟹只能在江海交汇处繁殖,然后逆流而上在淡水中生活,到了繁殖季又回到咸淡水的交汇处。长江地区所有的大闸蟹,只是叫法不同,其实都是崇明蟹,只不过是蟹苗的方式“被移民”了。

专家经过研究,终于找到了原因:崇明是中华绒螯蟹的繁殖地,但不是最好的栖息地,天然环境条件和上游差太多。崇明养殖螃蟹的方式也有问题:中华绒螯蟹既爱干净又喜静,最适合生活在干净的浅水,趴在水底一动不动“思考蟹生”。而崇明蟹农以前喜欢鱼蟹混养,鱼和螃蟹的喜好完全相反,最喜欢浑浊的深水,养在这样的鱼塘里,对螃蟹而言和坐牢无异。

## 30多位专家扎根崇明

找到原因后,30多位专家一



■ 崇明清水蟹个大膏又肥

本报记者 徐程 摄

头扎在崇明,从种源、水质、饲料、防病、养殖等方面开始钻研,誓要让乌小蟹变成“姚明蟹”。同时,建立专业养殖场,放弃了过去鱼蟹混养的模式,给予螃蟹最佳生活环境。整整9年过去,如今崇明清水蟹,已经不用从长江口捕捞上的蟹苗,因为品种不稳定,在崇明最大的清水蟹养殖场宝岛蟹庄,近700亩的蟹塘里全都是一个品种——“江海21”。

“江海21”是上海海洋大学团队在上海市农委等单位支持下,历时10余年选育的中华绒螯蟹新品种。它不仅生长快、规格大、产量高,还具有步足长、颜值高、成活率高、遗传稳定等优良特征。在相同养殖条件下,与普通中华绒螯蟹相比,16月龄蟹生长速度提高17.0%以上。

## 乌小蟹变身“大长腿”

如今崇明清水蟹每年选取种蟹,都会在一批螃蟹中挑选最大的——今年的平均标准是公7两母6两,相当于身高1米8的帅哥

和1米7的美女。选择性繁育的结果,就是它们的后代体型越来越大,在河蟹养殖业中享有“大长腿”的美誉。在宝岛蟹庄的蟹文化博物馆,一只1斤2两的巨蟹标本令人叹为观止,这就是崇明蟹迄今为止发现的最大的个体,堪称“蟹中姚明”。崇明蟹都是乌小蟹说法,真的过时了。

当然,螃蟹也不是单靠个头大就好,如果肚子空空也上不了台面。但崇明地处咸淡水交汇处,加上建设生态岛让水质变好,这里长大的螃蟹,肉质鲜甜肥美,一口咬下青黄四溢。黄春办公室里三个金蟹奖杯就是品质的证明,是经过最挑剔的老饕专家层层选拔的结果。

从乌小蟹到“姚明蟹”,背后是专家们的辛勤钻研,是上海产学研融合的成果。崇明清水蟹产业也正不断探索生态养殖模式,巩固品牌形象,提升市场占有率。2021年第十届中国花卉博览会即将在崇明举办,崇明清水蟹也成为花博会的特许产品。

本报记者 李一能