

试论农村土地承包权证券化

邓大才

(湖南省社会科学院 经济研究所, 湖南 长沙 410003)

摘要:土地证券化是农村融资的重要途径,也是农村土地流动的最高级形式。我国也可以利用资本市场,将土地承包权构造和转变成为可销售和可流通的金融产品,即通过证券化的方式为农业筹集发展资金,搞活农村地产市场和资本市场。我国的土地制度经过多次调整,已经基本上具备了证券化的条件,理应抓住机会,适时推动农村土地承包权证券化。

关键词:农村土地;承包权;证券化

中图分类号:F301 **文献标识码:**A **文章编号:**1001-9952(2003)04-0048-07

一、农村土地承包权证券化的理论依据

(一) 土地承包权证券化的定义和特点

所谓承包土地证券化就是把承包土地的权利或者承包土地所能够得到的收益转变成为资本市场上可销售和可流通的金融产品的过程。土地承包权证券化意味着创造了一种能够带来与土地同样的经济性利益的金融资产,其实质就是为农业生产融资。土地承包权证券化有以下特点:

1. 土地是融资的载体。在土地证券化过程中融资载体是将土地承包权或者使用权作抵押,而不是以融资主体的所有资产、信用作为担保。在土地证券化过程中,起核心作用的是包含使用权的承包权,不是所有权。这与我国特殊的农村土地承包经营制相联系。

2. 承包权证券化主要是以抵押债券或者收益凭证的形式进行。这种收益凭证或者抵押债券可以在证券市场上流通(即背书转让),以保证土地证券的流动性,体现其金融衍生品的特征。

3. 土地本身的质量和级差地租决定融资的风险。承包权证券化实现了证券与融资主体的信用等级分离。承包权证券化的信用等级取决于土地本身,与融资者的风险程度没有关系。

(二) 土地承包权证券化的类型

1. 申请抵押贷款。抵押贷款是一种间接的社会融资方式,就是以农户或者企业(含土地合作社、土地股份经营公司)所拥有的集体土地承包权或者长期使用权作为抵押向金融机构申请贷款。其实这种方式不属于土地证券化。但是由于这种方式是以土地承包权作为载体向金融机构筹集资金,是不动产证券化的初始阶段。本文将这种方式也划为土地承包权证券化的范畴。因为土地抵押贷款是土地其他证券化形式的基础,其他证券化形式都是通过土地抵押申请贷款而发展起来的。

2. 发行抵押债券。抵押债券是土地证券化一种较为常见的方式,就是把土地能够获得的收益作为债券担保(抵押品),然后把这些债券卖掉。抵押债券最典型的是地价指数债券。所谓地价指数债券,是把预定偿还额规定为:面额随着地价上升而上升。美国很早就采用这种方式对不动产进行证券化,日本也用这种方式处理有关废旧铁路用地。笔者的建议是将农户所拥有的土

收稿日期:2003-02-21

作者简介:邓大才(1970-),男,河南汉寿人,湖南省社会科学院经济研究所,经济学硕士。

地承包权作为一种单独的财产来进行抵押发行债券。

3. 发行股票。这种方式是成立土地股份公司,股份公司以土地作为资产上市融资。当然土地股份公司也会有其他的资产,但是笔者在这里所指的是以土地经营或者经营土地为主的农业企业(土地资产占总资产的绝大部分的企业)。这是金融业向农村延伸的必然结果,也是土地证券化的高级形式。

(三)农户土地承包权证券化的一般条件

1. 农村土地承包制长期存在。由于土地承包权证券化是将农户所拥有的土地承包权作为抵押向社会融资,而且其偿还期限一般较长,特别是土地股份经营公司,还可以通过发行股票的方式向社会直接融资。这些都要求土地家庭承包制长期存在,而且权利持续稳定。

2. 农户承包土地必须具有财产性质。资本化的前提是这些证券化的对象必须是所有者的财产或者经营者的法人财产。不是财产就不能作为抵押,当然也就不能用来证券化。所以承包土地能否证券化的前提,是农户承包土地具有财产性质。

3. 承包土地不再是农民的就业生存保障。长期以来承包的土地承担着农民就业、生存保障等社会保障功能,农民不可能转让或者使其折价入股。只有在农民有其他稳定的就业门路和稳定的收入以后,或者是随着生产力的发展,承包土地折价入股的收入足以维持生存后,农民才可能把承包土地作为股份进行投资、合作或者出租。

4. 承包土地必须具有生产要素性质。资本化的前提条件是资本化对象必须是生产要素。不是生产要素,就不可能实现资本化经营。

5. 承包土地使用权具有流转的制度环境。流转是承包土地资本化经营的前提条件。不能流转的物质是不能被资本化的。承包土地只有流转才会变成生产要素。而承包土地要流转至少又需要以下条件:一是承包土地允许流转;二是有流转的主体和客体,即有人愿意让出土地使用权,而且也有人愿意接受使用权。

6. 有发育充分的地产市场、资本市场。土地证券化要有市场载体和市场交易工具才能进行。否则土地证券化只是一句空话。而且这种地产市场具有融资功能,两者缺一不可,否则承包土地不能成为资本,也不能被用来证券化。

(四)证券化土地具有的功能

1. 价值功能。长期以来,土地都是以实物形态作为生产对象在起作用,但是承包土地证券化却使承包权由实物形态转化为价值形态,由资产形态转变为资本形态。这一转变就使土地有了可以计量的价值,并能通过证券化融资的情况来反映供求状况。

2. 融资功能。土地承包权证券化的实质就是发挥土地的融资功能,为土地投入和农业经济的发展融通资金,以达到尽快改良土地、提高土地利用效益、发展农村经济的目的。同时促使固定在土地上的资本(凝结在土地中的长期投入)重新流动,进入流通领域,以扩充社会资本金的来源。所以承包权证券化具有融资功能。

3. 资本功能。按照马克思的观点,资本就是能够带来剩余价值的价值。土地承包权证券化,就是把土地作为一种资本来经营,承包农户所拥有的土地也像资本一样能够带来收益,不仅能够为投资者带来较高的预期收益,给融资者筹措资金带来利润,也给承包农户带来了一定的预期收入。所以土地承包权证券化使土地变成了一种可以用来经营的资本,资本所具有的一切功能,在土地上都会体现出来。

4. 财产功能。建国以来,我国的土地都是国家或者集体所有。改革开放以后,农民拥有了土地的长期使用权,但是土地还没有真正成为农民的财产。而土地证券化以承包权为抵押发行可以流通的金融品,就是承包权发挥财产的功能,使农户的承包土地真正变成农民的财产。所以承包土地证券化的过程就是承包土地财产功能作用的过程。

(五)土地承包权证券化与其他不动产证券化的区别

1. 风险不同。由于土地位置固定,不能移动,功能永久,可以永续利用,而且数量有限,随着社会经济的发展,土地日益稀缺,地价增值是必然的趋势。不像其他的不动产存在无形和有形的损耗和风险,并不一定就能完全保值。所以与其他不动产相比,土地债权更加可靠,更加安全。

2. 期限不同。农户承包土地证券化是通过发行证券来筹措农业发展资金,对于投资者来说,是为了追求土地的增值,而不是为了获取土地债券的利息收入,而农地增值需要较长的时间,这要求土地证券必定有一个较长的期限。对筹资者来说,筹资的目的是为了发展农业生产、改良土地,这需要较长时期才能得到投资报酬,这客观上也要求有较长的偿还期。

3. 融资成本较低。投资者投资土地证券,并不是为了获得短期的购入和销售的差价,而主要是为了达到两个目的:一是为了资产的保值,二是为了追求土地增值收益。如果是前者,投资者并不太注重增值功能,对收益高低并不太在意,所以融资成本不会太高。对于后者来说,是为了追求土地稳定的、长期的收益,由于投资土地风险不高,风险收益相对较少,所以本金偿还期较长,利息率较低。这与其他不动产证券化有较大的差距。融资成本的最高限额为预期收益。

4. 载体不同。在承包权证券化交易中不是将土地的所有权证券化,而是将承包权利证券化;也不是将融资者的所有资产、信用作为担保,而是将土地的承包权作为担保,或者以土地本身的收益作为担保。

5. 信用衡量的标准不同。农户土地承包权证券化实现了证券本身的信用和融资者的信用等级相分离。因为无论土地证券化中土地是否归入资产负债表,土地证券的信用等级仅取决于土地本身的质量和级差地租的多少,与融资者的信用无关。

二、农户承包土地证券化的必要性及意义

1. 为土地使用权的流转创造较好的条件。一是为土地流转设立一个新的载体。由于土地是不动产,本身不能移动,也不能分割。这种特征决定了土地流转的特殊性。这就要求创造一种便于土地流转的载体,而土地证券正好可以满足这一要求。二是增加了土地的灵活性。当前土地制度中最大的难题就是土地凝固、僵化的问题。土地制度安排的重要任务是使土地流转起来,实现土地资源的优化配置,提高土地的利用效率。在各种土地制度安排中,承包土地证券化是加速土地流转的最好方式。三是扩大土地流转的范围。一般有价值的财物,如金、银和其他物品,用作抵押品可以交给债权人保管,而且这些财物便于分割,且为多数人所需要,故可以在较大的范围内流动。而土地则与此不同,由于固定性,难分割,因而流转范围受到很大的限制。土地承包权证券化,事实上也就相当于把土地财产变成可以分割和流动的财物,扩大了流转范围。

2. 为农业生产筹措了发展资金。土地证券化的重要目的是为农业发展和土地改良筹措发展资金。不管是承包权抵押贷款,还是发行土地抵押债券,或是发行股票,都围绕一个核心问题,即如何以最小的成本,获得最大的融资。因此,承包土地证券化最大的好处就是为农业经济的发展找到了一条筹集资金的途径。

3. 承包土地证券化为社会资金进入农业领域创造了条件。在对土地还是其他金融资产进行投资上投资者往往难以抉择的原因是:一方面由于土地流转性较低,规模巨大,中小投资者难以购买;另一方面其他金融资产虽然流动性高,但是收益并不太高。而土地证券化则正好可以克服这两方面的缺陷,给投资者带来新的投资机会,即长期收益率较高且比较稳定。同时,承包土地证券化突破了农业投融资体制上原有的社区封闭性和投资形式单一性的局限,为社会各界的资金、技术、人才,特别是城市工商资本进入农业领域创造了条件,拓宽了农业投资渠道,使各类生产要素得以通过市场机制实行优化配置。

4. 提高了土地的利用效率。土地证券化使土地保有者只通过保有证券来保有土地。土地

保有者保有证券的目的是为了获得较高的土地增值收益或者资产保值,而不是为了经营土地,土地的经营权仍然在土地的使用者手中。这可以带来两方面的好处,一是为保有不动产的企业和个人创造新的工具,有利于他们投资。二是使土地承包者与使用者,土地的使用者与土地实际保有者相分离,从而提高了土地的使用效率。

5. 为土地的规模经营提供了条件。土地证券化使土地保有者能够很容易地收购土地承包权,实行规模化经营。一般而言,土地证券的购人者,不会直接经营土地。但是土地证券化却为土地规模经营提供了可能和途径。如果企业和个人想从事土地规模经营,完全可以通过收购土地证券,来达到规模经营土地的目的。

6. 有利于地产市场的形成和发育。货币资金是市场经济最重要的生产要素。有了货币资金就可以集中劳动力、设备和土地,为经济的发展提供最基本的物质条件。有了充实的资金,就能扩大商品的流通范围,加速商品的流通速度。地产市场的形成和发育也要以资金的融通为条件。与其他的商品交易相比,地产交易需要更多的资金作为土地交易的流通中介,资金越多,地产交易的速度就越快,交易的数量就会越多,地产市场就会更加活跃。所以,农户承包土地证券化可以促进土地金融业的发展,促进地产市场的形成和发育。

三、土地使用权证券化的条件基本成熟

(一)承包土地的财产性质已基本明确

从我国的实际来看,随着土地制度的变迁,承包权的财产性质渐趋明朗。1978年,通过推行农村土地承包经营制,集体土地使用权逐渐与所有权分离,形成一种相对稳定的财产性质,这是一个非常重要的制度变革,为土地承包权的财产性质提供了先决条件。1993年颁布的《农业法》明确承认了土地承包经营权的法律地位,其中13条规定了承包经营者有生产经营决策权、产品处分权和收益权、转包权、转让权和继承权。2002年10月颁布实施的《农村土地承包法》,则更进一步明确了农户承包土地的各种财产方面的权利。从总的趋势看,农村集体土地的财产权制度将会沿着承包权物权化和拓宽使用权的强度、长度和宽度的方向发展。这将使农民在土地上享有充分的财产权地位。

承包土地财产性质的法律依据。从法律角度来看。按照《民法通则》,土地使用权属于“财产所有权和与财产所有权有关的财产权”,可见,土地使用权作为一种独立权利形态的存在,无论在立法上还是在实践中,都已经得到确认,为集体土地使用权制度在以后的发展奠定了基础。

中外土地财产性质的实践依据。从城镇同类土地的实践来看。城镇工商企业的土地,所有权属于国家,使用权为企业的法人财产,可永久使用(前提是使用者必须交纳土地使用费),既然城镇土地使用权为法人财产,农户作为市场经济的微观主体,对自己的劳动资料——土地,也同样拥有财产权。从国外土地的财产性质来看。英国与我国一样,土地为国家所有,英国法律规定土地使用权可永久使用(我国承包土地长期化的政策和法律措施正在研究),《大不列颠百科全书》中的《财产法》规定“从古代直到工业革命时代,土地(作为一种不动产)被认为是最重要的一种财产,所以逐步制定了详细的规定来保障有关土地的占有、使用和收益的权利。但是在近代,经济重点已经转移到土地以外的有价值的财物,于是法律将传统上给予的保护也给予这些有价值的东西”。另外,英国普通法也规定地产制度由两个层次构成。一是土地所有权,它属于国家(或政府所有)。二是土地收益(interests in land),或称不动产权益(interests in real property),它是指对土地占有、使用和收益的一系列权利。在这种制度下,直接附着于土地的不是所有权,而所有权在很大程度上只是代表国王(或政府)的统治权。这也从另一个方面说明了土地长期使用是私产。

(二)农民对土地的依附性大大降低,农民就业渠道日趋多元化,非农就业收入比重趋大,土

地的社会保障功能已经大大淡化

我国城乡由于第二、第三产业的发展,有些地方,特别是一些东部地区和中西部的城镇郊区,土地收入已经不是农民收入的惟一来源了,农民不再仅靠土地经营来维持生计,土地也不是惟一的生存就业保障,这就大大降低了农民对土地的依附性,弱化了承包土地的社会功能。另外,一些地区由于各种各样的原因,出现了弃田抛荒现象,土地资源浪费比较严重。不管是土地社会功能弱化的地区,还是土地抛荒比较普遍的地区,都为承包土地的证券化提供了条件。

(三)土地社会供给约束已基本缓解

我们之所以对承包土地如此重视,关键就是要求土地为全国提供稳定的粮食供给。但是在改革开放 20 年以后,土地社会供给的约束已经大大缓解。1996 年,我国粮食生产创造出历史新高水平,达到 10090.8 亿元,1997 年虽然经受了严重的自然灾害,但粮食产量仍然达到 9883 亿斤。1998—2002 年,粮食一直稳定在 9800 亿斤至 10000 亿斤之间。由此可见,我国粮食的综合能力已达到 9800 亿斤以上,农业综合生产能力有所提高。1990 年代初期,中国人均粮食占有量就达 393 公斤,超过了世界人均粮食占有量,1997 年又提高了 4.2 公斤,进入了粮食的软约束区间(300—500 公斤)。这也是承包土地证券化的必要条件。

(四)土地已经具有部分生产要素性质

土地成为生产要素的一个重要表现是土地必须能够流转。我国已经从政策的角度对土地的流转进行了规定,中共十五大和十五届三中全会已经明确规定土地可以有偿流转。这就表明土地具有一定的生产要素性质,同时还指出在 30 年以后,承包土地也没有调整的必要,而且国家正在为承包土地的长期化进行研究。因此,承包土地长期化并具有完全意义的生产要素性质已经为期不远。虽然现在承包土地只具有部分生产要素性质,但是这不会影响资本化经营,反而是这部分生产要素的性质会进一步体现,促进承包土地证券化。

四、承包土地证券化的程序和步骤

(一)承包土地证券化的程序

一是成立公司。试点阶段可以以集体经济组织为载体,或者由农民组成土地合作社发起设立土地股份公司或者合伙经营公司,作为土地证券化的载体。二是吸纳弃地、退包和抛荒的土地使用权入股成立土地股份公司或者合作经营公司。在这种情况下,土地证券化主要是对使用权进行证券化。如果农民转让承包权或者农民自己组织起来对土地证券化则是承包权证券化。因为使用权证券化从属于承包权证券化,所以笔者在文章中统称为承包权证券化。三是土地合作社或者土地股份公司将所掌握的土地作为抵押,发行证券也可以由若干土地合作社组成土地合作联社,联合起来发行土地债券。四是为了进一步推动土地的流转和有效配置,为了土地股份公司更容易募集土地股份,应成立土地交易二级市场,允许土地承包权和使用权在二级市场上交易。土地二级市场的建立为土地股份公司募集足够的土地提供了稳定的来源。

(二)发行主体的权利和义务规定

一是公司发起人规定。发起人应为有经营能力的农民、集体经济组织、城镇工商企业;发起人为三人以上;土地面积不少于 50 亩;注册资金不得少于一年的农业生产所需要的流动资金。二是公司的性质。土地股份公司的性质应为法人。公司以其法人财产承担责任,股民以其股份承担责任。国家或地方政府还可制定相应法规,对公司的性质、设立、管理、收益分配等进行明确的规范。三是法人治理结构。土地股份公司是法人,应严格按照有限责任公司的要求设立治理机构,不能搞成改革前的“大集体”形式,也不能搞成改革后的“小集体”形式,更应区别与当前某些地方搞的土地股份合作社。按要求成立股东大会,由股东大会选举产生董事会和监事会,由董事会任命经理。股东大会采取一股一票制。

(三)承包权主体的权利和义务的规定

承包农户与集体经济组织签订长期承包合同后,给承包使用者颁发《承包权证》和《使用权证》。农民入股时只需把《使用权证》交给公司,凭公司的股份证明向公司索取红利,凭承包权证证明是集体的成员。承包农户如果转让承包权,则将土地《承包权证》和《使用权证》一同转让。土地承包权或者使用权实行权属登记制度,对权属变更进行监督,按照“认地不认人,地证合一”的原则,集体和公司只与最后登记在册的承包使用权主体发生契约责任关系。

五、完善土地承包权证券化的制度配套措施

1. 制定土地财产法,明确承包土地的使用权是农民的个人财产,神圣不可侵犯。个人财产权的法制化与延续性是西方国家迅速发展的原因之一。在中国只有确立土地财产权的法律依据,才能保证农业资本的扩张和积累,获得农村社会发展的永久动力。因此制定《土地财产法》,或在宪法中明确集体所有土地的农民承包使用权和承包权是一种财产权势在必行。农民所拥有的集体所有的承包使用权是农民以合同契约形式取得的一种财产权,在合同有效期内为农民所占有、经营、使用,其产品为农民所支配,在规定的使用期限内可以继承、再租赁、赠予、拍卖、抵押、入股。农民的土地财产权在长度、广度、独立性和确定性上得到保障,使承包权神圣不可侵犯。

2. 逐步推动家庭承包经营制向家庭永包制过渡,规范土地经营模式,减少土地定期调整的社会成本和土地所有权代理人的寻租机会。所谓农村土地家庭永包制是在家庭承包经营制的基础上,无限期延长承包权的承包期限,即将土地永久的承包给农户,国家对农户提出一定的责任要求,简单地讲也就是以农户为基本单位将土地进行“永包”,同时农户负有一定的社会责任。家庭永包制是在家庭承包责任制的基础上,进一步延长土地承包权的期限,扩展土地承包权的内容,强化承包权的财产权利和分配权的一种土地承包权的长期化经营模式。家庭永包制符合物权法的产权二重分离的原则,有利于土地承包权真正实现物权化。土地终极所有权属于乡村集体,使用权永久承包给农户,强化了土地使用权,淡化土地所有权,符合地权多元化的发展趋势。家庭永包制在土地所有权与承包权之间产生了类似公司法规定的法人财产权,农户永包的土地与公司的法人财产相当,既调动了农户的对土地保值增值的积极性,又便于所有权主体对承包权进行调控。同时家庭永包制创造了农户之间的市场机制,解决了土地使用权流转的理论障碍。如果说我国最初在农村实行家庭联产承包责任制是农民“内生”要求的结果,那么,家庭永包制则是因为农业市场化过程中存在土地所有权交易障碍(因为我国规定所有权为国家所有,不允许买卖)和农民对承包土地的预期不足而内生出的长期化要求。可见,家庭永包制是农民对体制创新的“内生”需求,是我们顺应市场经济规律的明智选择。

3. 所有权逐步由集体所有向国家所有转变。在承包权由定期变成永久后,所有权应适应这一变化,由集体所有变为国家所有,集体可以作为国家土地管理的代理人。因为当前土地的终极所有权归国家所有,集体所有权的经济实现形式体现为收取提留和签定承包合约,集体没有最终处置权,所以集体也只是名义上的所有者,或者说是所有权的代理人,真正的所有者仍然是国家。当土地承包权长期化以后,集体也不需要签定合约了,其所有权主体地位更加名不符实,不如回归土地代理人的位置,既符合地权的发展趋势,而且还有利于土地管理和土地生产要素在社会范围内发生作用,可以更加有利于保护农民的承包权。当然所有权国有化只能逐步进行,不可能一步到位。在所有权国有化后,所有权的经济实现尽可能的“虚拟化”,即少收所有权的收益,以抵销农业因为恩格尔定律和边际消费倾向递减所引致的农业产业的萎缩效应。

4. 建立土地保障的替代机制,逐步恢复土地生产要素性质。要积极而稳妥地推进农村社会保障制度改革,逐步将农村的社会保障由依靠承包地转变为依靠社会和制度。坚持“因地制宜,量力而行,形式多样,农民自愿”的原则,多渠道、多层次、多方式地兴办养老、医疗、生育、伤残等

保险。途径是先通过建立“承包地+个人帐户”的双重社会保障制度,积累社会保障基金,在积累一定的资金后,承包地的保障功能逐步退出,即将“承包地+个人帐户”的双重保障体制向单纯的“个人帐户”式的社会保障制度转化,还土地以正常的生产要素性质,发挥土地的经济功能。

六、农村土地承包权证券化要注意的几个问题

在土地承包权证券化过程中,有这几个问题应当引起注意:一是土地证券化是一种企业行为。土地证券化是土地合作社或者土地股份经营公司,为了筹措发展资金而采取的一种方式,这是企业行为,应该由企业自主决策,政府不能包办,也不能以所有权代表或者代理人的名义干预。政策的职责是对承包土地证券化进行指导和监督,保证公平、公正、公开,保证相关各方的权益。二是土地证券化不能变成圈钱的工具。农村土地承包权证券化是为筹措土地开发或者农业发展所需资金的一种融资行为,不能将土地承包权融资变成包装,像国有企业上市圈钱一样。正因为土地承包权证券化不仅仅是为了融资,因此,融资行为要理性化。三是土地证券化要树立成本意识。因为土地证券化是一种融资行为,是出让土地使用权寻找资金的行为,别人的资金给你使用,是为了取得一定的收益,因此融资是有成本的。如果土地经营的收益率不能大于证券年支付成本率,就是不理智的融资行为。四是大力培养专业人才。土地证券化是一项复杂的专业操作过程,一般的农民难以理解,这就需要有专业人才指导农民或者企业进行土地承包权证券化。但是现在这方面的人才比较少。为了能够顺利的推进土地承包权证券化,我们应该未雨绸缪,培养农村金融人才。五是加快农村证券市场的建设。证券市场的发展,需要有一定深度和广度的金融市场,同时还需要有较大规模和较强能力的投资者。土地金融化的过程是一项比较复杂的交易过程,涉及交易各方主体,这就要求相应的中介服务组织为之服务。建立土地使用权市场信息、咨询、预测和评估等服务系统,使服务专业化、社会化。

参考文献:

- [1]毕宝德. 土地经济学[M]. 北京:中国人民大学出版社,1996.
 [2]野口悠纪雄. 土地经济学[M]. 北京:商务印书馆,1997.
 [3]邓大才. 新一轮农地制度变迁的路向选择:弱化所有权[J]. 财经研究,2001,(9).

On the Securitization of Contract Right of Rural Land

DENG Da-cai

(Research Institute of Economics, Hunan Academy of Social Science, Changsha 410003, China)

Abstract: The securitization of land is an important way of financing and also the superlative form of the land flowage in the country. We may make use of the securities market to construct and transform the contract right of land into financial product which is salable and circutable, that is; to raise development capital for agriculture by means of securitization of contract right of land to activate the rural land market and capital market. Having been adjusted for several times, the land system in China has achieved the qualification to be securitized. Therefore, we should catch hold of the opportunity to promote the securitization of contract right of land in the country.

Key word: rural land; contract right; securitize