

雪球访谈

土改加速农业开启黄金发展期？来问天风农林牧渔

首席吴立

2017年12月04日

雪球

聪明的投资者都在这里

免责声明

本报告由系统自动生成。所有信息和内容均来源于雪球用户的讨论，雪球不对信息和内容的准确性、完整性作保证，也不保证相关雪球用户拥有所发表内容的版权。报告采纳的雪球用户可能在本报告发出后对本报告所引用之内容做出变更。

雪球提倡但不强制用户披露其交易活动。报告中引用的相关雪球用户可能持有本报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，也可能与这些公司或相关利益方发生关系，雪球对此并不承担核实义务。

本报告的观点、结论和建议不构成投资者在投资、法律、会计或税务等方面的任何操作建议。投资者应自主作出投资决策并自行承担投资风险，根据本报告做出的任何决策与雪球和相关雪球用户无关。

股市有风险，入市需谨慎。

版权声明

除非另有声明，本报告采用知识共享“署名 3.0 未本地化版本”许可协议进行许可（访问 <http://creativecommons.org/licenses/by/3.0/deed.zh> 查看该许可协议）。



访谈嘉宾



吴立wuli V 天风证券 农林牧渔行业首席分析师 吴立

访谈简介

目前整个农村建设用地约19万平方公里，其中宅基地占80%，目前宅基地的流转还未全面放开，只允许在村集体内部流转，这就限制了农村土地绝大部分财产功能的发挥。本期访谈我们邀请到天风证券农林牧渔行业首席分析师吴立@吴立wuli和大家交流探讨~

农村土地政策变化很大，《土地管理法修正案》的出台更是加剧了其变化，对集体经营性建设用地的入市范围、入市的条件，做了相关的规定，集体经营性建设用地使用权可以转让、出租、抵押了。在此之前，农村集体建设用地只能“集体所有，集体使用”，只能用于集体组织内兴办乡镇企业、建设村民住宅、兴建公共设施及公益事业。这就使得升值空间受到了限制，即使是被征收，征收补偿也不高。在有偿退出方面，将会本着“一次性补偿、永久性退出”的原则，给予自愿退出农村土地承包权的农民合理的补偿，保障农民的相关土地权益不会受到侵害，并且明确规定农民进城落户不得已退出农村土地承包权为条件，免去农民进城的后顾之忧。

土改对农业规模化有哪几点重大影响？土地经营市场利润空间如何，哪些公司将受益？速来提问~

免责声明：本访谈基于嘉宾认为可靠的已公开信息，但嘉宾无法保证信息的准确性或完整性。在任何情况下，本访谈中的信息或所表述的意见不构成对任何人的投资建议，投资决策需建立在独立思考之上。

[\(进入雪球查看访谈\)](#)

本次访谈相关股票：苏垦农发(SH601952),金正大(SZ002470),象屿股份(SH600057)

以下内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态?立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧!

[问] 王大户:

关于[\\$苏垦农发\(SH601952\)\\$](#)[\\$金正大\(SZ002470\)\\$](#)[\\$象屿股份\(SH600057\)\\$](#)，对@吴立wuli说：中国是不是应该将土地私有化，允许自由买卖，自由兼并。成立农场主，让农民全部给农场主打工。规模化，专业化经营。

[答] 吴立wuli:

按照当前改革思路，所有权和承包权长期不变，经营权进行流转。未来将以适度规模经营+农业服务为主要模式，大规模的土地流转经营为辅。

[问] super可:

关于[\\$苏垦农发\(SH601952\)\\$](#)[\\$金正大\(SZ002470\)\\$](#)[\\$象屿股份\(SH600057\)\\$](#)，对@吴立wuli说：今年的一号文件会对农村土地改革再做出什么指示吗？是根据什么判断土改会加速？农业是很难撬动的行业，行业变革的技术难度还是非常大的。

[答] 吴立wuli:

17-18年将会是土地改革的顶层设计年：17年，十九大将土地承包权延长了30年，随后又完成了《土地承包法》的修订；预计2018年耕地确权、农村土地三项改革试点以及《土地管理法》的修订都将完成；我们认为17-18年的这一系列动作将构成我国土地改革顶层设计的基础，并推进我国土地改革的加速发展

[问] 长得帅不如跑得快:

关于[\\$苏垦农发\(SH601952\)\\$](#)[\\$金正大\(SZ002470\)\\$](#)[\\$象屿股份\(SH600057\)\\$](#)，对@吴立wuli说：农村土地流转还有什么可以炒作的吗？抵账来的闲置农村用地，不知道投资什么是比较好的选择。这个种土地还有炒作的价值吗？

[答] 吴立wuli:

土地的经营能够产生价值，那么土地就会具有投资价值。根据我们的测算，如果不考虑地租，江苏的耕地中一季稻谷和一季小麦，正常情况下可获得1100-1200元左右的

种植利润，那么这部分利润将在农户以及进行土地流转的公司之间进行分配。

[问] 漫步者华越:

关于\$苏垦农发(SH601952)\$ \$金正大(SZ002470)\$ \$象屿股份(SH600057)\$,

对@吴立wuli说: 因为持有苏垦也非常看好土地流转，有以下几个问题想了

解吴首席的看法:一、你认为明年即将开始的土地流转改革可能会出台哪些激励扶持政策以使企业更加有动力从农民手中流转土地、并投入资金以使土地产出效率更高?

二、你认为象苏垦这样的全产业链上市公司相对其他农垦系公司有哪些优势? 三、美国减税政策会否推动通货膨胀，并带动农产品价格走高呢? 四、如果土地流转完全放

开，你认为象苏垦这样的公司不断吸纳农村流转出来的土地，在现有模式下不断扩张并复制成功的可能性有多大呢? 这是否也是未来相关上市公司最值得期待的呢? 五、

在现在很多农产品追求产量生产量不断变大，但产品品质却不断降低的情况下，你觉得结合国家现在的农业供应端改革措施，未来农业企业向不断提高农产品的产品质量

而不是靠产量来提高自身效益的这一天什么时候会到来? 以前的十几年，我们的工业品生产经历了从追求量到追求质、追求品牌的过程，你觉得从国外的农业发展历程和

国内现状来说，这一天什么时候会到来，如果会到来，你认为会更加利好哪些种类的农业生产企业呢? 问题有点多，谢谢!

[答] 吴立wuli:

1、具体政策方面，可能有几个方面：一是三权明确，流转更加规范；二是以确权为基础建立区域性乃至全国性的土地交易市场，以增强土地的流动性；三，明确承包权和经营权的用益物权性质，并通过加强流动性强化其资本属性；四是推进宅基地和集体建设用地与国有土地同等入市；此外，在补贴方面有望进一步倾向于规模化经营主体；

2、苏垦农发的优势在于土地的高效率经营以及全产业链运作优势；3、农产品价格最终将由其供需关系决定，短期来看，全球主要农产品价格在供需面上并不存在大幅上涨的基础；4、公司当前已经流转的耕地面积约22万亩，伴随着改革的持续推进，我们认为公司未来流转土地的速度会加快，而公司的市值预计也将会随着其经营

土地规模的增加而增加；5、目前已经出现，无论是从种子环节还是在农产品的生产环节，我们都观察到，优质优价正在越来越明显，未来，随着粮食价格市场化改革的推

进，优质优价将更加凸显；利好的话，一个就是隆平高科这类子公司，另一类就是像苏垦农发这类生产优质稻、优质麦并且具备加工和渠道能力，未来并有望向品牌化道路发展的种植类企业。

[问] 三生无穷：

关于\$苏垦农发(SH601952)\$ \$金正大(SZ002470)\$ \$象屿股份(SH600057)\$，对@吴立wuli说：您好，如果玉米的价格止跌回升，象屿股份会不会经历一波类似于钢价止跌回升给钢企利润那样带来的变化？

[答] 吴立wuli：

象屿股份会收益，但是其弹性不会像钢铁那么大，这是由其业务性质决定的，象屿股份主要是供应链企业，其赚取的是流通环节的增值和服务费。

[问] 帘幕：

关于\$苏垦农发(SH601952)\$ \$金正大(SZ002470)\$ \$象屿股份(SH600057)\$，对@吴立wuli说：就是向提供几个关于新洋丰的看法给首席。

1 非常稳的销售费用，财务费用，管理费用，稳到让我们认为新洋丰的财报有问题。

2 这边报道《畅通金融活水 服务实体经济——我市金融供给侧改革半年盘点》提到了新洋丰可能在融资。

3 洋丰集团可能投资开发 湖北荆门东宝圣境山。

我一直认为 就是因为 新洋丰 让首席 今年的新财富分析师 屈居第二。这样太不礼貌了。见谅。

[答] 吴立wuli：

感谢您的建议，我们会重点跟踪公司的情况！根据我们的研究，公司2014-2016年来看的话，渠道和产销各方面也都是相对平稳，并不存在费用大幅增长的基础；公司各项费用之间在不同年度有些变动比较正常，而且公司费用之中类目的调整也会有影响

其年度费用变化，比如2016年公司将产品的运输费用由原来的公司承担转变为经销商承担，导致销售费用的大幅减少；2016年主要是由于修理费用和股权激励费用的减少，带动公司管理费用减少。新洋丰作为我国磷复肥的龙头，具备成本优势，产品优势，未来产业链延伸和横向整合发展的机会好，是我们今年重点推荐标的，自我们发布公司深度报告以来，新洋丰最高涨幅近35%，截止目前的涨幅也达到20%。

[问] 叶落随风去：

关于\$苏垦农发(SH601952)\$ \$金正大(SZ002470)\$ \$象屿股份(SH600057)\$，对@吴立wuli说：这是要把19万平方公里都建成商品房吗？房地产又要涨了？

[答] 吴立wuli：

这个貌似应该问房地产的研究员更合适

[问] 喜阳阳a：

关于\$苏垦农发(SH601952)\$ \$金正大(SZ002470)\$ \$象屿股份(SH600057)\$，对@吴立wuli说：此次土改对农业下的几个子行业都分别有什么样的机遇和风险

[答] 吴立wuli：

首先利好苏垦农发这类土地经营的公司，有望加速其土地经营规模扩张，并彰显其土地的资本属性；其次，利好隆平高科这类优质种子企业，利于其渠道扁平化，并凸显种子产品的优质优价。

(完)

以上内容来自[雪球访谈](#)，想实时关注嘉宾动态？立即[下载雪球客户端](#)关注TA吧！

没别的 就是比人聪明



雪球

聪明的投资者都在这里