

编者按 随着新型城镇化的大力推进,越来越多的农村人口进入城市务工、定居,农村出现了大量的闲置宅基地,不少村中老宅荒废,导致很多村成了“空心村”,土地浪费严重。一些读者来信表示,应加快推动宅基地有效流转,探索宅基地有偿使用制度和自愿有偿退出机制,既让闲置宅基地发挥其应有作用,又可增加农民财产性收入。

业内观点

激活农村要素资源
增加农民财产收入

农村宅基地涉及农民切身利益,也关系农村社会稳定和经济发展全局,历来是党和国家关注的重点。“十三五”规划指出,要“维护进城落户农民土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权,并支持引导依法自愿有偿转让”、“激活农村要素资源,增加农民财产性收入”。

北京市农研中心2007年对北京11个区县58个村的调研结果显示,闲置农宅比例为1.34%。2014年,对北京6个山区区县的32个村开展的调研结果显示,闲置宅基地面积占到了5.3%。这表明,随着城镇化的加速,闲置宅基地有增加之势。加快推动宅基地有效流转,既能让闲置宅基地发挥其应有作用,又能增加农民财产性收入。

第一,尽快完善宅基地流转的相关法规政策。目前,我国对农村宅基地使用权采取的是有限制流转的做法,即在本集体经济组织成员内部流转,并严格禁止农村居民的住宅和宅基地在城乡居民之间流转。根据我国《物权法》和《担保法》的规定,宅基地使用权不得用于抵押。根据“房地合一”、“地随房走”原则,宅基地上建造的房屋也不能用于抵押。现实中,随着城镇化的推进,有一些农民已经进城落户,宅基地闲置确实存在;宅基地隐形交易较多,卖给城市居民的交易也时有发生;为了解决农民融资困难,有些地方在进行农宅抵押试点。目前,尽管各地宅基地流转的做法不一,但都面临一个共性的问题,即缺乏上位法的支持。因此,应尽快修改、出台相关的宅基地法规政策,把宅基地流转问题纳入法制化、规范化的轨道。

第二,加快推进宅基地发证工作,促进宅基地有效流转。随着社会主义新农村建设的推进,越来越多的农村家庭选择从事非农产业,在扩大产业规模、调整产业结构时,经常遇到资金短缺问题。大多数农村家庭拥有的最大资产是宅基地,但根据现行法律,很难将宅基地进行变现,或通过抵押获得贷款。应开展村庄地籍调查,加快推进宅基地发证工作,为宅基地的有效流转提供基本前提。

第三,扩大转让对象范围,提高闲置宅基地的利用率。随着农业生产率的不断提高,大量剩余劳动力从土地上解放出来到城市就业,使部分宅基地闲置下来。与此同时,也有部分城市居民愿意到农村落户、创业,为此,应扩大宅基地转让的范围,允许到农村就业创业的城镇居民购买宅基地。这既有利于增加农民的财产性收入,也有利于新型城镇化的推进。为了保证农民的利益,可以规定本集体经济组织内部成员在同等条件下享有优先购买权。

第四,规范宅基地流转程序,建立高效有序的农村宅基地市场。目前农村宅基地市场建设基本上是一片空白。在宅基地市场建设中,要规范宅基地转让的程序,明确农村宅基地流转条件、范围、方式、期限、收益分配及流转后土地产权关系的调整等方面的内容,合理分配宅基地转让在个人与农村集体经济之间的收益。

(首都经济贸易大学土地资源与房地产管理系教授 赵秀池)

“唤醒”沉睡的宅基地资源



上图 为改善农村宅基地乱建现象,江西省九江县加强对农村违法建房管控力度,严格审批,对“开天窗”建房依法拆除和复垦,并进行责任追究。图为该县对非法占用耕地的建房拆除后复垦为耕地。 张金玲摄



下图 近年来,河北省固安县通过对村街老旧房屋及宅基地进行翻新改造,使村容村貌大为改观。图为该县马庄村改造后的陶艺小院。 门丛硕摄

老宅子也能变成“活资产”

党的十八届三中全会提出,改革完善农村宅基地制度,选择若干试点,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让,探索农民增加财产性收入渠道。作为全国15个试点之一,2015年,宜城市启动农村宅基地制度改革。改革一年来,通过收取宅基地有偿使用费、鼓励农民自愿有偿退出宅基地等形式,把宅基地推向市场,“唤醒”了沉睡的宅基地资源,增加了村集体和农民收入,激发了农村生产活力。

一是制定各类型宅基地面积标准体系。为扭转农村土地无序利用局面,宜城市实行土地利用、城镇建设、农业发展、村庄建设的“四规合一”,明确规定在城市规划区内,原则上不再单独分配宅基地,采用

农民公寓、农民住宅小区形式保障“户有所居”;在城市规划区外将统筹建设跨行政村的村民聚居区、新型农村社区和新农村居民点;对传统农区则继续实行“一户一宅”政策。为让农户公平地享受宅基地权益,按城市、建制镇、传统农区三个层次,确立了90、140、160、180、200平方米5个宅基地面积使用标准,并同步开展农民住房测量,确权登记。

二是构建宅基地有偿使用费征管机制。围绕宅基地有偿使用费收多少、谁来收、谁来用、干什么用等问题,宜城市规定,在标准以内的宅基地不收取费用,超过部分征收有偿使用费,多占多出。并确立了村收、村管、村用的方针,规定所有资金使

用必须由村民代表组成的理事会提出,经过村民代表大会讨论通过后才能使用。

三是探索宅基地将“死资产”变为“活资本”路径。宜城市出台了《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》,把宅基地资源推向市场进行交易,筹备成立市、镇两级农村产权交易平台,把宅基地使用权、农房所有权等农村资源要素统一到平台上进行交易管理。农民利用宅基地及农房抵押贷款,可以用于发展农业经济、扩大生产规模,增加农民收入;宅基地自愿退出,村集体给予一定数额的补偿和奖励;宅基地退出后复垦为耕地,交由农民耕种后,农民获得种植收入,进一步激发了农村新活力。

(湖北宜城市城乡建设局 杨明生)

把闲置农宅利用起来

前不久,笔者回赣东南的农村老家度夏时发现,昔日二三百户人家居住的大村子,显得颇为萧条。无论是新宅还是旧居,屋子总是大门紧闭,门上的对联残破不堪,部分农房房前屋后杂草丛生,显得破烂不堪……老乡告诉我,随着大量农民进城务工,不少人选择到城里居住,农宅闲置的情况很普遍,一些农宅闲置的时间有三四年甚至达七八年以上。

大量农宅长期闲置,不仅破坏了村容村貌,还造成了土地资源的极大浪费。此外,长期无人住,还存在较大安全隐患,不

利于村庄的综合治理与长远发展。要盘活闲置农村闲置农宅基地资源,让这些闲置的农宅“动起来、转起来、活起来”,应采取区别对待、因宅施策的办法,实现资源的最大化利用。

对于已经落户城里及有城里落户意愿的农民,可将他们在农村的农宅采取村集体予以适当补偿的办法鼓励其拆除。

对一些条件较好的农宅,可在创新流转制度上做文章,实行农村宅基地公平置换原则,通过适当补助鼓励农村危房改造对象购买已无返乡可能的农民的房子,这

样既能解决贫困户的住房问题,改善生活条件,又能使农村的闲置资产得到充分利用。

对于一些位于交通相对便利、有旅游开发前景的农宅还可以鼓励开办民宿,发展民俗旅游、休闲观光等经营活动,让荒废的宅基地重新上岗。

一些条件较好的村还可从实际需要出发,适当利用村集体资金购买或租用闲置房,用于兴办农村公共文化事业,活跃农民文化生活。

(江西省南城县县委 彭国正)

规范有序使用宅基地

近年来,由于农村规划投入少,个别农村宅基地使用存在种种乱象。一是同村村民,在办理审批及监管中,宅基地标准不同,而且存在村民自由建房、少批多占、一户多宅等问题。二是超面积占地、擅自改变农村宅基地用途现象时有发生。还有非法转让宅基地,利用集体资产进行隐形交易等情况。三是部分地区在旧村改造过程中,村民搬进了新住宅,而旧宅基地依旧存在,造成宅基地闲置。四是未经批准擅自占地和采

取欺骗手段骗取批准宅基地。

整治农村宅基地乱象,一要坚持规划先行,强化宅基地规划管理的原则。地方政府要高度重视村镇规划的编制工作,拨出资金加快推进。按照先城乡接合部村庄,后边远山村的原则,城乡接合部村庄的建设规划要和“三旧”改造相结合,边远山村的规划要和“空心村”整治相结合。

二要加大盘活存量建设用地的力度,农村村民新建、改建、扩建住宅要先行安排

使用村内空闲地、老宅基地以及荒坡地、废弃地。凡村内有空闲地老宅基地和未利用的一律不得批准占用耕地。

三要强化农村土地执法监察,建立动态巡查责任制,将宅基地使用情况纳入巡查范围,将问题消灭在萌芽状态。对未批多占、超占,乱搭乱建且不符合规划的农村住房,坚决予以拆除;对擅自改变土地用途的,要依法予以立案查处。

(山西省壶关县 秦凤明 秦源)

破解燃气缴费难题可期

本报记者

王霖

员上门抄表,且用户可通过16家银行、网上、自助终端机等多种方式实现缴费,因此,缴费难的问题主要集中在卡表用户。由于原始卡表的售气系统所属权主要在银行,造成目前的逻辑加密卡表用户只能到北京银行缴费,CPU卡表用户只能建行缴费。

为改进目前的缴费服务现状,北京燃气一直在与2家银行进行商谈,目前银行开放的问题已经解决,建行标准端口正在改造上线中,预计今年10月CPU卡表可统一端口实现开放。而逻辑加密卡表因

为技术原因,各个银行已不再使用,故无法实现开放,但北京燃气会在自有的燃气服务中心继续增加自助售气终端进行补充。同时,公司正在加快投入资金技改,将逻辑加密卡表型逐步更新为CPU类表型。

此外,北京燃气正在开发APP,计划年底上线,CPU卡表用户和普表用户均可实现足不出户购气。

那么,燃气缴费为何不能实现像手机充值、电费缴费一样便捷?马英表示,这是由于燃气卡表的技术特性(接触式写卡)和

燃气管道自身的构造而决定的,不能实现像电表一样的远程非接触式缴费,交费后必须再插卡读表。

目前,北京燃气公司已备有应急售气上门的服务,卡表用户如需在节假日期间或夜间紧急购气,可咨询北京燃气客服热线96777,联系属地营业收费站,购买固定面值应急卡进行充值。

随着通讯技术的迅猛发展,期待政府能够借助互联网之手整合公共服务事业的缴费,实现一个触点缴各种生活费用,让公共服务更方便老百姓。

编读互动

为民间投资营造宽松环境

8月24日《经济日报》关注版以《搭好台让民间资本唱好戏》为题,对165项重大工程项目为民间资本带来的投资机会作了详细解答。

今年以来,民间投资增速下滑,要提振民间投资的信心,需要有一个宽松的环境。以往非法集资、无权限机构超权经营存贷款业务等不良行为,成为民间投资道路上的绊脚石。加之民间投资者对投资行业不了解,盲目投资现象严重,打压了民间投资的积极性。

要营造民间投资宽松环境。一是政府要积极引导。对于有长远发展规划的项目,政府职能部门要正确引导,鼓励投资人向这些项目多投资,保证投资人的利益。

二是加强民间投资环境的管理与监督。首先政府与职能部门要加强监督与指导,让民间投资秩序化、合法化、规范化、风险最小化,通过建立民间投资信息监督平台,及时了解民间投资市场动向,及时掌握民间投资规模,加大违法融资成本,保证民间融资市场稳定。其次,营造良好的信用环境。政府及金融部门要跟踪调查了解民间投资市场环境,及时掌握市场动态,处理好失信融资人与投资人之间的关系,营造良好的投资环境,推动民间投资的发展。

三是把好的投资政策落实到位。通过政策引导让民间资本与有实力、有安全保障的国有企业合作,利用政府企业信用建立起民间投资市场信心,促进民间投资业兴旺发达。

(山东省郓城农村商业银行 田慧敏)

多措并举促进医患和谐

8月20日《经济日报》刊登的《“化解在小”让医患矛盾不“长大”》一文,报道了福建省南平市依循“预防在先,发现在早、化解在小”原则,形成集预防宣传、现场处置、依法调解于一体化解医患矛盾的经验,很值得各地学习借鉴。

医患关系,本应是一种相互依存的亲和关系,但近年来因医疗问题引发的纠纷层出不穷,给社会和谐稳定带来诸多不利因素。要营造和谐医患关系,需要多措并举,让正常工作的医护人员“有人撑腰”,让遭受损失的群众“有地儿说理”。

首先,要坚持依法治理。只有把化解医患矛盾纳入法制化轨道,引导患者自觉依法解决医疗纠纷,让医患双方既享有法律赋予的权利,又要履行法律要求承担的义务和责任,才能杜绝“医闹”现象的发生,营造和谐的医患关系。

其次,要完善医疗机制。政府要加大投入和政策支持,深化公立医院体制改革,加快建立和完善以全民基本医疗保险制度为主体、补充医疗保险制度为延伸、大病救助制度为托底的医疗保障体系,减少患者就医负担,从根本上解决因体制问题引发的医患矛盾和冲突。

再次,要强化医疗服务。医疗机构的服务宗旨是治病救人,既要优化病人就医的医疗环境,又要加强医德医风建设,提高医务人员的诊疗技能和工作责任心,把人性化理念融入医疗服务与医院管理的全过程,加强医患沟通,恪守廉医诚信,努力满足不同层次、不同人群的就医需求,赢得患者及家属的理解和包容,实现从源头上避免医患纠纷的发生。

(山东省滨州市沾化区卫生计生局 高洪亮)

绿色“本金”释放生态“红利”

8月17日的《经济日报》第15版《好一场脱贫接力赛》一文,报道了河南省修武县北部深山区两个小山村围绕旅游做文章,不忘环境保护的经验,这对各地正确处理特色产业与环境保护的关系,利用自然资源持续推进特色旅游业的发展,提供了可以借鉴的经验模式。

一是减少污水涵养生态。众所周知,特色旅游的饮食住宿场所多是建在城市周边乡村,或经济发展较落后的山区,这些地方水资源匮乏,如果不切实可行,会造成水资源浪费,而且会直接或间接地污染水源。而斗水村发展民俗旅游却不建洗澡间,表面上看降低了服务标准和接待档次,却减少了生活污水的产生,有效涵养了周边的生态环境。

二是修旧如旧保持生态。从一些地方的现状看,为了扩建旅游停车场或餐饮住宿场所,不惜开山劈岭、大拆大建,使山体和植被造成很大破坏。事实表明,旅游景区景点的建设,如果生态环境保护不好,景区景点再好也难以持续发展。斗水村在发展特色旅游过程中,则本着修旧如旧的原则,不仅让“中原第一石头村”历久弥新,而且使区域生态环境得到了更好的保护。

三是呵护林木感受生态。从生态效益角度讲,投入绿色“本金”,日后才会收获生态“红利”。为了保护原生态环境,该县平顶爻村的村民们精心修剪、嫁接现有5000多棵果树,还悉心照料百年梨树,让游人感受原生态的魅力,有助于在全社会形成亲近自然、保护自然的良好风尚。

(河南省郑州市 薛培政)

读音

关注实体经济企业降成本

本版编辑 魏倩伟

文字整理 欧阳梦云

电话:010-58392644 邮箱:dzzs@ced.com.cn

破解燃气缴费难题可期

本报记者

王霖

员上门抄表,且用户可通过16家银行、网上、自助终端机等多种方式实现缴费,因此,缴费难的问题主要集中在卡表用户。由于原始卡表的售气系统所属权主要在银行,造成目前的逻辑加密卡表用户只能到北京银行缴费,CPU卡表用户只能建行缴费。

为改进目前的缴费服务现状,北京燃气一直在与2家银行进行商谈,目前银行开放的问题已经解决,建行标准端口正在改造上线中,预计今年10月CPU卡表可统一端口实现开放。而逻辑加密卡表因

为技术原因,各个银行已不再使用,故无法实现开放,但北京燃气会在自有的燃气服务中心继续增加自助售气终端进行补充。同时,公司正在加快投入资金技改,将逻辑加密卡表型逐步更新为CPU类表型。

此外,北京燃气正在开发APP,计划年底上线,CPU卡表用户和普表用户均可实现足不出户购气。

那么,燃气缴费为何不能实现像手机充值、电费缴费一样便捷?马英表示,这是由于燃气卡表的技术特性(接触式写卡)和

燃气管道自身的构造而决定的,不能实现像电表一样的远程非接触式缴费,交费后必须再插卡读表。

目前,北京燃气公司已备有应急售气上门的服务,卡表用户如需在节假日期间或夜间紧急购气,可咨询北京燃气客服热线96777,联系属地营业收费站,购买固定面值应急卡进行充值。

随着通讯技术的迅猛发展,期待政府能够借助互联网之手整合公共服务事业的缴费,实现一个触点缴各种生活费用,让公共服务更方便老百姓。