

浙江乐清试点农房跨村“农对农”交易

【做法】

浙江省乐清市在农房和宅基地确权、登记、颁证基础上,顺应农民要求,突破“农房只能在同村社员之间买卖”限制,将交易范围扩大为全市农业户口人员。试行几年来,当地农房买卖数量平稳,平均每年约有1000多件,交易秩序平稳、进展顺利,这一试点让农民对自己的房屋有了处置权,“沉睡”的农房资产可变为“活钱”,有利于促进“人的城镇化”,受到当地农民欢迎。



● 农房交易转到“地上”

近年来,乐清当地民营经济的蓬勃发展对农村金融创新提出新要求,广大农民开始将目光盯在祖祖辈辈传下来的农房上。长期以来,农村宅基地和农房的权属因受限制而变为“死产”,但其商业性质和市场价值却真实存在。随着城市扩张速度加快,城郊农房与商品房“位置一墙之隔、价值天壤之别”引发不少矛盾。将农房、土地等资产拿去抵押贷款的呼声渐高,不少地方悄然在“地下”摸着石头过河。

为了顺应农民呼声、有效缓解农民融资难,2007年乐清市突破“禁区”搞改革,在全市试行农房抵押贷款。乐清市的做法是,允许农民以“房产证+土地使用证+村委会认可书”作抵押物向银行申请贷款,贷款额度以市场评估价为基数打6-8折。

“这一改革受到农民的欢迎,但问题接踵而至”,分管房屋登记工作的乐清市住房与城乡建设局党委委员黄微燕说,尽管坏账率很低,但抵押贷款必然会面临因贷款坏账而处置抵押物的问题。当农房作为抵押物处置时,矛盾十分突出:法律规定农房只能在同村社员之间买卖,不能跨村交易,交易范围受限导致作为抵押物的农房要么无法处置,要么处置价格较低难以覆盖贷款额,挫伤银行从事农房抵押贷款积极性。

在此情况下,乐清率先允许农房作为抵押物处置时可跨村“农对农”买卖。这一被“逼”出来的改革很快又面临新难题。“不断有农民提出,抵押给银行的房子处置的时候可以在全市范围买卖,我们没拿去抵押的房子在市域范围内交易为什么就不行?”黄微燕说,农民要求扩大农房买卖范围的呼声越来越高。

改革激发出更深入的改革。2009年《中共乐清市委关于加快推进农村改革发展的实施意见》出台,明确提出,“对持有集体土地使用权证和房产证的农村房产,允许在市域范围内农业户籍人口间转让”。乐清市住建部门制定了相应的登记办法,与一般房屋转让登记不同,农房买卖需要村委会出具出卖方不止一处

房产的证明以及出卖方签署不再申请审批宅基地的承诺。

这一改革让大量存在的“地下”农房买卖转到“地上”。过去尽管法律规定农房只能在同村社员之间买卖,但实际上跨村买卖大量存在,因为无法登记过户,所以引发了不少纠纷、诉讼。乐清的改革为农房买卖“松绑”“清障”,顺应了农民需求,也让农房买卖有章可依。

● “沉睡资产”被盘活

据调查,农房跨村交易改革让农民对自己最重要的农房财产有了处置权,一些农民卖掉农房带着资金进入城市生活,缓解了农房空置率高、农民进城难、留不住等问题。

不少农房出卖人与买受人表示,尽管“地下”农房买卖一直存在,但是没有进行房屋登记,不受法律保护,容易发生纠纷。改革之后,住建部门进行房屋转让登记,农房交易获得了认可,不用再担心自己利益得不到保证。

据了解,乐清的农房买卖并不改变农民原有的村集体经济组织社员关系。“原有的社员权不变,卖房的人仍旧是村集体经济组织成员,享受集体资产的分配权,买房的人仍旧是原来村集体的社员,并不因买了房就在房屋所在村集体享有社员权”。乐清市农业局党委委员金龙坤说,这样做有利于维持村集体成员稳定,也有利于将社员资格与农房买卖相分离,促进交易进行。

一些受访农民认为,农房可以在全市“农对农”买卖,相当于给了农民选择权,至于用不用这个权利,农民自己会权衡考虑,至少那些愿意离开农村的人可以卖掉房子,带着钱到城市去生活。

一些“三农”专家认为,通过破除农房交易范围的限制,可以盘活巨量的“沉睡”资本,这将为新型城镇化释放巨大的红利。通过交易,可实现农村资源资产化,将过去实现不了价值的资源进行变现,让一些想进城、有出路的农民能够带着“第一桶金”离开农村,实现高质量、稳定的城镇化。

● 农民“借售”交易稳定

据乐清住建部门统计,从2009年3月农房交易改革以来,截至去年底,乐清全市成交农房4397件(含同村、跨村),总面积779303平方米。平均每年成交1000余套,交易秩序平稳,没有出现农民“卖房潮”、无处可居等情况,反而受到农民欢迎。

“成交数量少,使得乐清这项措施更有了实验的性质”。金龙坤说,这项改革不是为了鼓励农房大规模跨村买卖,而是给有需求的农民选择权和处置权。不少农民表示,尽管农房可以在全市买卖,但卖房子毕竟是一件大事,有经济、传统、村里人看法等多重考虑。“农民卖房子很慎重,再三考虑才会做决定”,村民黄师傅说。

据了解,随着城镇化带来的“拆迁收益”继续扩大,农民对农房的“借售”更为明显,不少农民已经意识到自家农房升值的潜力,宁肯空置也不卖。“农民‘借售’农房是好事,说明农民更理性,这丝毫不影响农房交易改革的重要意义”。一位“三农”专家说,只要农民拥有了农房占用、使用、收益、处分等完整的所有权,不论如何行使这些权利,都有利于整个经济社会发展。

参与改革的当地工作人员说,农民到底想要什么,只有他们最清楚,与其为他们做主,不如给他们选择的权利。当前,一些法律法规依旧限制农房跨村流转、抵押贷款,农民的财产权利并不完整。相关领域的改革推进比较缓慢,因为农村产权制度改革要突破法律、“踩红线”、“走钢丝”,而且还可能“丢乌纱”,地方政府改革动力不足,不少地方“多一事不如少一事”“为了不惹事,宁可少干事”。

乐清在实践几年后又遇到了新问题。不少外地人(非乐清户籍农业户口)想在乐清买农房,但是遭遇政策限制。黄微燕等人表示,随着改革深入,遇到的问题、阻碍就越大,单靠地方探索很难解决,迫切需要做好顶层设计,特别是加紧修改相关法律法规,为地方改革突破“解压”。

南京市江宁区农民在绿色循环经济里“淘金”

近日,江苏省南京市江宁区禄口街道茅亭社区新建的一百亩高效大棚进入试运营阶段,新扩建的10亩秸秆收储中心也已建成投入生产。秸秆收储中心生产的有机肥用于大棚种植,大棚产生的残菜、秸秆可在收储中心里转为有机肥,茅亭正带领社区农民在绿色循环经济中“淘金”。

据悉,南京市江宁区禄口街道茅亭社区2011年就建立了丰荷源果蔬专业合作社,建起300余亩高效设施大棚,开展大棚蔬菜、瓜果种植,年销售额达200余万元,成为社区经济一大主要来源。今年社区将300亩高效设施大棚承租给企业收取租金,又新建了100亩大棚种植黄秋葵、西兰花、茄果类等特色设施蔬菜,带动社区部分劳动力实现就业。

“社区每年都产生很多秸秆,我们就想着让秸秆综合利用成为社区致富的另一桶金。”南京市江宁区禄口街道茅亭社区相关负责人说,他们开发了利用秸秆生产有机肥技术,丰荷源合作社去年投入20万元成立了有机肥生产厂,让社区秸秆等农业废弃物“变废为宝”,为农民提供优质价廉的有机肥。今年,随着生产规模的扩大,该社区新扩建了10亩秸秆收储中心,并引进新设备,预计每年消化秸秆7000余吨,生产有机肥上万吨,在产生经济效益的同时,使绿色循环经济在社区生根发芽。

江宁

黑龙江可视系统进粮库农民卖上“踏实粮”

在中储粮建三江直属库休息室,黑龙江农垦前进农场种粮大户齐挺军站在可视监控系统前。画面里,检验员季春香正对齐挺军送来的稻谷进行检验。透过画面,水分、出糙率、整精米率、等级等各项检验环节,都看得一清二楚。“通过这个可视监控系统,我们卖粮心里踏实。”齐挺军说。

卖粮检验的各项数据直接关系粮食的价格。齐挺军说,以前卖粮检验过程是看不到的,总担心送来的粮食等级被压低。为提高粮食收购工作透明度,确保秋粮收购公开、公平、公正,今年我国产粮第一大省黑龙江在国有粮食购销企业推广、应用粮食收购公开可视系统。

粮食购销企业在收购检验、称重、结算等各环节进行全方位摄像监控,并实时将影像传输到休息室视频显示屏上,确保农民卖上“放心粮”“踏实粮”,使卖粮农民了解粮食收购全过程。而为了防止外界和正在工作的检验员有联系,粮食购销企业在检验室及周边进行了信号屏蔽。

在检验室,做了30年检验员的季春香正在操作快速水分测定仪,“有了可视监控系统,老百姓盯着,我们的工作更容不得半点马虎。”季春香说,每个样本的检验时间在8分钟左右,检验项目主要包括水分、出糙率、整精米率、等级等。

在中储粮建三江直属库结算大厅,前进农场第三管理区种粮大户侯国喜说,他送来的120吨稻谷被定为二等,每斤达到1.57元。提起粮食收购可视监控系统,侯国喜说:“每个检验环节都能看到,真正让老百姓卖上了放心粮”。

据了解,该省有427家地方国有粮食购销企业被纳入安装收购可视系统范围,共需资金1067.5万元,黑龙江省政府出专项资金534万元,由省财政按照50%比例对企业给予适当补助,其余资金由企业自筹。目前,所有的安装工作已于10月底完成。

王政

【探索】

长春市农业生产迈入“集成时代”

“这个‘机艺结合’技术真好,增产效果非常明显。这几天,村里不少人找到合作社,请我们帮着深松土地。”深秋时节,吉林长春榆树市晨辉种植专业合作社理事长刘臣刚忙完玉米收获工作,又马不停蹄地奔走于田间,组织人员、机械对村里的土地进行深松深翻。

据了解,在长春市100个“机艺结合”示范点所在村,绝大多数农民对“机艺结合”技术青睐有加。究其原因,除了国家相关惠农补贴政策鼓励外,更重要的是他们切实感受到了该项技术带来的增产效果。

深松深翻“挖”出“机艺结合”“‘机艺结合’是一种综合增产技术,集成了包括优良品种选择和处理、测土配方施肥、免耕播种、垄间深松追肥、病虫害防治、机械化玉米收获、高标准深松等在内的多项技术。”长春市农委农机处负责人介绍说,今年,长春市共建立了100个示范点,其中包括9个重点

监测点。在这9个重点监测点,农技人员均划定了对比监测田,对土壤、生长、根系、产量等22个阶段数据进行对比监测,用来归纳和总结“机艺结合”技术效果。

“机艺结合”苗期表现“抢眼”“这个‘机艺结合’技术真不赖,不仅出苗整齐,还能蓄水保墒,抗旱、抗倒伏。”九台凤财种植家庭农场场主张凤财介绍说,他家今年一共种了400公顷玉米,其中6公顷采用了“机艺结合”综合增产技术。今年,他们村遭遇了一场大风,在同一个地块,邻居家的玉米像被碾子轧过一样,而他家的玉米一棵都没倒。

“从示范田与对照田比较结果看,玉米‘机艺结合’增产集成技术示范项目表现出诸多优点。”市农委相关负责人介绍说,采用“机艺结合”技术的地块春季升温快,适宜早播。通过各监测点数据看,“机艺结合”示范田出苗率高、出苗齐。各地示范田株数基本在6~7.5

万左右,比对照田多1万多株;土壤含水量高,蓄水抗旱效果明显。

“机艺结合”实现节支增效“前几年,我们村儿的地,一垧也就能打两万斤左右粮。今年用上这个技术后,一垧多打了5000斤粮。”刘臣介绍说,今年晨辉合作社一共种植了120公顷玉米,其中12公顷采用了“机艺结合”技术。通过前段时间测产,公顷平均达到了12500公斤。

“采用‘机艺结合’技术种出来的玉米产量、费用等综合效益高。”该市农委相关负责人介绍说,示范田里的玉米普遍穗大,子粒均匀饱满,成熟度高,每公顷增产效益在1000元以上。与此同时,农业生产费用支出明显降低。

测土配方施肥、免耕播种、高标准深松……集多种增产技术于一身的“机艺结合”技术,在集成出1万公顷高产田的同时,有力地推动长春市农业生产迈入“集成时代”。李中良