

农村“死资源”如何变成“活资本”？

【做法】

——湖北宜城宅基地制度改革调查

面对粮价风向标
农牧交错区何去何从

“粮价就是调整农作物种植结构的风向标，玉米价格持续偏低，垦区玉米产区必须想方设法调结构，转方式，增效益，引导农工改种其他作物。”河北省农垦局副局长杜亚周说。

河北垦区地处“镰刀弯”地区的北方农牧交错区，该区是连接农业种植区和草原生态区的过渡地带，属于半干旱半湿润气候区，土地资源丰富，光热条件好，但水资源紧缺，土壤退化沙化，是灾害种类多、发生频繁、灾情严重的地区，其中干旱发生概率最大、影响范围最广、危害程度最重的地区。

杜亚周介绍说，2015年河北垦区玉米生产形势十分严峻，玉米收获期以来，价格呈现断崖式下跌，由2014年市场价2.20元/公斤，下跌到1.60/公斤，跌幅近25%，仅价格下跌造成每亩减少收入150元。而生产成本由于人工和种子、化肥、农药、机械等上升，每亩达50元。由于生产成本的“地板”上升和玉米销售价的“天花板”下降，造成玉米籽粒生产盈利空间减少200元/亩，极大挫伤了农工种植玉米的生产积极性，到了玉米种植结构必须调整的时候。

河北垦区立足垦区实际，在农业发展中，调结构、转方式，确定了三种压减籽粒玉米种植面积的方式。坝上平原春玉米种植区以发展耐旱型杂粮杂豆、马铃薯、饲草、青贮玉米为主，主攻方向是大力发展耐旱的杂粮杂豆和生育期短的青贮玉米；发展观光休闲农业，促进种养业、农产品加工业和休闲服务业融合发展，提高农业生产效益；冀中南平原和冀东沿海夏玉米种植区以发展饲草、积极发展耐盐耐旱的饲草、青贮玉米等，支持新型农业经营主体开展“粮改饲”、发展现代草食畜牧业，促进农牧结合。 郝凌峰

安徽试点编制
自然资源资产负债表

安徽省政府办公厅近日下发通知，要求本月起在蚌埠、宣城、青阳3地开展编制自然资源资产负债表试点，并将根据试点经验，制定全省自然资源资产负债表编制方案。

通知提出，要将自然资源资产负债表编制纳入生态文明制度体系，与领导干部自然资源资产离任审计、生态环境损害责任追究等重大制度相衔接。通过编制自然资源资产负债表，摸清自然资源资产“家底”及其变动情况。

据了解，安徽省自然资源资产负债表试点的核算年度为2014年和2015年。核算内容主要包括土地资源、林木资源和水资源。土地资源资产负债表主要包括耕地、林地等土地利用情况，耕地质量等级分布及其变化情况。林木资源资产负债表包括天然林、人工林、其他林木的蓄积量和单位面积蓄积量。水资源资产负债表包括地表水、地下水水资源情况，水资源质量等级分布及其变化情况。

试点工作从2016年6月开始到2017年5月底结束，其中，2016年6月至2016年12月底为第一阶段，试点地区开展有关自然资源基础资料的搜集整理和审核，必要时开展补充性调查，编制出2014年和2015年自然资源资产负债表。2017年1月至2017年5月底为第二阶段，试点地区将提交试点报告，提出修订完善自然资源统计调查制度和自然资源资产负债表试点编制方案的建议。 孙振

宅基地制度改革涉及广大农民切身利益，也是推进农业人口转移进城落户的重要配套。宜城市在试点宅基地制度改革中，探索统一确权颁证、超标有偿使用、自愿有偿退出，形成农民财产收入增长、农村耕地面积增加的“多赢”局面。

●宅基地确权颁证
“死资产”盘成“活资本”

湖北宜城刘猴镇胡坪村村民吴昌财住了近30年的两层楼房，去年底拿到了标注农房和宅基地面积的《不动产权证书》。吴昌财说，“农房办下产权证，心里也踏实了”。

地处汉江中游的湖北省宜城市是全国33个农村土地制度改革试点之一，承担宅基地制度改革试点任务。从去年3月起，宜城市通过前期8个村顺利展开试点后，目前已在全市铺开。

农村宅基地改革“破冰”首要之举在于确权。宜城市组织500多名干部进村入户，摸清全市10多万农户宅基地基本情况，同时成立不动产登记局，开展农民住房测量和权属调查。

在妥善解决历史遗留问题基础上，宜城市已分批向农民发放不动产权证书。在刘猴镇胡坪村四组，包括吴昌财在内的47户村民宅基地面积、权利人、建房时间等产权信息都在公示栏上张贴，便于村民监督。

宅基地与农房确权颁证，为农民办理抵押贷款扫除了最后的“拦路虎”。宜城市流水镇黄冲村村民赵保川，不久前刚抵押自家农房与宅基地，从银行贷款10万元准备发展生态种藕。

赵保川说，过去农民办理贷款业务，农房没有产权证无法抵押，只能采取三户联保方式，贷款额度只有3万到5万元，“现在确权发证后，农房价值就能流动起来”。

中国人民银行宜城市支行行长王大钊说，首批5户共46万元的农房抵押贷款目前已全部到账，主要用于农民流转土地、挖塘养鱼等，“全市农房总估值超过200亿元，经确权发证就能将过去的‘死资产’变成农民的‘活资本’”。

●划定基准区间收费
宅基地超标有偿使用“破冰”

长期以来，宅基地面积过大、乱搭乱建、一户多宅等现象普遍，加上退出机制不畅，已成为制约农村土地集约利用、农业人口转移进城的瓶颈。探索宅基地有偿使用、有偿退出，是宜城改革试点的重要任务。

根据湖北省土地管理规定，使用建设用地的农户宅基地面积不能超过200平方米。据统计，宜城市10.66万户农民中，宅基地面积超标的共有8.63万户，占比超过80%。

宅基地有偿使用如何落实？村民反映，有偿使用必须考虑客观条件与历史因素。比如耕地较多村庄，种粮多用农机，宅基地就要考虑农机用房需求，“若对宅基地超标面积收费标准一刀切，就很难服众”。

经过多方征求意见，宜城市确定采取“明确基准、划定区间、村民自治”方式，结合各村实际建立有偿使用机制：根据集镇、中心村、普通村制定差异化农村基准低价；划定三个收费区间，宅基地200平方米以下的，免费使用；超出面积分别按基准地价乘以不同系数收费。

“村民自治是宅基地有偿使用能顺利实施的基础。”宜城市宅基地改革领导小组副组长丁国锋说，宅基地区间收费系数确定通过村民自治决定，并对困难户、残疾人等特殊群体给予照顾减免。宅基地有偿使用所有收益，全归村集体组织公开使用，接受村民监督。

吴昌财算了笔账：他家宅基地面积超标29平方米，全村户均宅基地面积为243平方米，胡坪村基准地价为每平方米1元，村里确定超过200平方米的收费系数为0.5；超过全村户均面积部分



缴费系数为1，因此他每年需要缴费14.5元。

宜城市流水镇黄冲村支书王朝富说，黄冲村有600多户宅基地超标，收取村民有偿使用费19.5万元，占应收户数比例超过98%，“经过村民代表大会商议，已将其中7万元收入用于村庄路灯建设”。

●畅通有偿退出渠道
农户陆续自愿退出宅基地

一些受访基层干部与村民表示，宅基地无偿使用时村民都贪大，邻里宅基地地界纠纷矛盾不断。现在多占宅基地就要多缴费，确保农民“住有所居”时更突出公平。

宜城市明确，村民可自愿选择退出农村宅基地使用权，由村委会回购，资金来源于宅基地有偿使用收益和土地增减挂钩项目奖补。村民宅基地退出后将复垦成耕地。

目前，全市8个试点村共有68户农民选择有偿退出宅基地，总面积达61.7亩。流水镇刘台村二组村民李成林，曾因新址建房而形成“一户两宅”。去年宅基地有偿使用实施后，李成林选择退出300多平方米的旧房宅基地，获得7700元补偿。

站在复耕种上庄稼的旧宅基地上，李成林感慨地说：“现在宅基地超标面积需要缴费，同时退出宅基地还有补偿，大家自愿退出的积极性很高。”

宜城市委书记李诗说，加强宅基地审批、退出等规范管理后，若宜城市所有多占宅基地农户全部自愿退出，加上前坝后院、通户道路经土地统筹整治，在保证村集体自身发展建设情况下，预计可增加耕地超过5万亩。

袁志国

【探索】

以PPP模式，深圳华侨城、四川成都携手——

探索“文化+城镇化”新路径

以“文化+新型城镇化”为主题的“2016安仁论坛”日前在四川成都举行。论坛上，深圳华侨城集团一口气与成都金牛区、大邑县、双流区三地政府及成都文旅集团签署合作协议，计划投资1200亿元打造天回、安仁、黄龙溪三大名镇。这是继深圳“甘坑新镇”项目后，华侨城在“文化+旅游+城镇化”发展模式上的又一次尝试。

“文化与新型城镇化”并不是一个新命题，在全球范围内，以文化力量对传统乡镇进行改造，已经成为一种共识，并形成了不少成功案例，比如日本东京的妈妈牧场和三重县的Mo-kuMoku农场、中国台湾的桃米生态村以及推出“两小时陪同农场旅游”的美国弗吉尼亚波利费塞农场等。

“这种将当地传统产业与旅游业结合的发展模式，打造‘不离土不离乡’、传统与现代并行的美丽图景，与华侨城所实践的新型城镇化路径不谋而合。”华侨城集团公司党委书记、华侨城股份公司副总裁姚军说。

作为我国唯一的博物馆主题小镇，安仁镇

拥有27座民国老公馆、25座现代博物馆以及国内最大的博物馆聚落建川博物馆等。在此次整体打造中，华侨城将兴建安仁历史博物馆、中国民间国宝博物馆等大型藏馆，引入全息投影等高科技手段，实现安仁博物馆多功能、多主题、集群化、智能化发展。此外，华侨城还将为安仁镇导入全新的现代会展业，引进中欧小城镇论坛等国际级会议，打造大型室内街区演艺秀，推动安仁古镇产业链从单一走向多元。

投资600亿元的天回镇核心产业项目，是成都主城区最大的成片综合开发项目，也是华侨城集团有史以来最大的开发项目。成都华侨城总经理张大帆介绍，天回镇是成都古老的早码头、南方丝绸之路的起点和天子回銮之所，华侨城梳理挖掘了古镇深厚的历史文化背景，将它打造成世界一流的旅游及购物目的地、国家级文化产业创意示范基地、成都大都市国际化新城区。

拥有两千多年历史的黄龙溪古镇是老成都地区最为繁忙的水码头、成都周边旅游人气最旺的古镇，也是天府新区内唯一的历史文化名镇。

根据规划，华侨城对黄龙溪的打造将延续并强化古镇的本底特色，整合黄龙溪的古镇、水特色、文化资源，将其塑造成最美“水”主题古镇。

“城镇化不是简单地让农民进城、上楼，参与城镇化更不是盖楼、炒地，而是要在发展中关注人的需求、文化传承和可持续发展。”中华文化促进会主席王石表示，在新型城镇化进程中，以华侨城为代表的企业率先破题，提升传统城镇的公共文化和公共服务，以文化创意植入推进当地产业转型升级发展，“这个模式一旦试水成功，或将是经济发展与乡愁这对矛盾共同体的最佳和解方式之一”。

近年来，随着新型城镇化深入推进，华侨城参与城镇化建设的方式也迈入了新阶段。继首个“文化+旅游+城镇化”项目“甘坑新镇”后，华侨城再次以PPP方式深度参与安仁、天回、黄龙溪等城镇化项目，导入了整体策划、管理和资本能力，通过引进、培育高水准原创文化产业，力促区域发展的转型升级。

“我们不仅要着眼于‘造城’，更要瞄准‘优城’的目标。”华侨城集团公司党委书记、华侨城股份公司总经理王晓雯表示，通过深圳甘坑新镇、成都天回、安仁、黄龙溪等城镇化项目的探索和实践，华侨城逐步探索出“文化+旅游+城镇化”的新型发展模式，其核心就是充分发挥华侨城在文化、旅游等方面的综合优势，搭建新型、开放的城镇化成片综合开发平台。 顾阳