

让农民的闲置农房“不再沉睡”

■攒上个三年五载,垒出个砖房瓦屋。农房积聚了农民的半生心血,理应可以通过合适的途径,转化为正当的财产性收入。

■在坚持农村宅基地的集体所有权属性的前提下,配套相关制度措施,建立农村房屋交易市场,促进农村宅基地使用权开放有序流转,既是优化土地资源配置的有效途径,也是推进城乡发展一体化的必要措施

□石亚楠

《国家新型城镇化规划(2014—2020年)》显示,随着我国城乡一体化建设的推进和城镇化建设的加快,在农村人口比例持续减少的大背景下,我国农村宅基地用地面积却不降反增。造成此种状况的原因是农村宅基地资源未合理利用,土地浪费现象严重;农民应有的房屋财产权利在现行制度条件下无法变现。

在我国,农村宅基地属于农民集体所有。长期以来,对于农村宅基地使用权的流转问题,尤其是向集体经济组织成员之外的流转,我国法律和政策都采取禁止和限制的态度。2004年国务院颁布的《关于深化改革严格土地管理的决定》中强调,“加强农村

宅基地管理,禁止城镇居民在农村购置宅基地。”2007年发布的《中共中央、国务院关于切实加强农业基础设施建设进一步促进农业发展农民增收的若干意见》中再次重申,“城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或小产权房。”

在坚持农村宅基地集体所有的前提下,探索农村宅基地使用权的合理流转,在当下有极为重要的现实意义。

攒上个三年五载,垒出个砖房瓦屋。农房积聚了农民的半生心血,理应可以通过合适的途径,转化为正当的财产性收入。按照《宪法》和《民法总则》的规定,“权利法定”是公民财产权利依法受保护的前提。同等性质的财产权利该受到法律同样的保护。当前,一套二三线城市居民

的住房市值可达到几十万,而农房却因为交易渠道受限,沉睡在田间乡野,无法华丽变现。城市居民住房可交易和农村农民住房不可交易的制度设定,造成了事实上权利的不平等,也使城市居民和农民的财产收入产生鸿沟,社会贫富差距拉大。

“沉睡中的农房”同时造成了土地资源的浪费,这与我国集约节约利用土地的政策不符。农村宅基地只能在农村集体经济组织内部流转的规定一方面限制了对宅基地真正有需的主体,比如企业、城镇居民等对农村土地进行合理有效的利用,使土地资源得以优化配置;另一方面也导致农村村民处置自己宅基地的积极性不足,大量已进城农民的宅基地闲置在村。另外,在农村,由于建新

不拆旧、转让、继承等因素的存在,导致“一户多宅”的情况比较常见,亟待进行有效的清理确权。

不能忽视的是,在市场机制自发的作用下,很多城镇居民渴望晚年在农村居住,与农民私下签订房屋买卖协议,且事实上已构成长期占有、使用、居住的状态。一些城乡结合处,城市外来人员经济能力不足以支付城市高昂房价,由此选择购买农村“小产权房”,也已形成实际交付并使用状态,对这些交易行为的保护目前法律处于悬空状态。

当前,基于一些地方自发的“先试先行”和国家推动的区域试点改革中,农村沉睡的宅基地正在逐渐被唤醒,在市场的怀抱下焕发出勃勃生机。在浙江乐清,早在2009年,农房就入市了。乐

清的农房不仅在全市的农业户口中实现自由流通,而且可以作为抵押物在信用合作社贷款。有政府文件做支撑,多年来当地市场也已形成稳定的交易习惯。今年四月份最高人民法院在北京召开的第八次全国法院民商事审判工作会议上明确,在国家确定的宅基地制度改革试点区域,可以按照国家政策和相关指导意见处理宅基地使用权因抵押担保、转让而产生的纠纷。

推动农村宅基地制度改革,促进农村土地要素市场化,赋予农民更多的财产权利已是大势所趋、共识所在。下一步,以土地制度改革为切入点打破城乡割据的二元结构,在坚持农村宅基地的集体所有权属性的前提下,配套相关制度措施,建立农村房屋交易市场,促进农村宅基地使用权开放有序流转,既是优化土地资源配置的有效途径,也是推进城乡发展一体化的必要措施。唤醒农民的“沉睡房产”,必将释放新一轮的土地红利,为农民财产权益夯实制度保障。

“量化”的慈孝协议为行孝提供保障

■用慈孝协议,为孝道提供保障。孝道的内容越具体,越容易形成标尺。比如,仙居县下各镇黄梁陈村,将子女应该承担的责任和义务写入该村的《慈孝协议书》,对村民行孝进行了“量化”。

□王俊禄

“睦亲慈幼、孝老爱亲”是中华民族传统美德。笔者多次赴仙居调研慈孝文化建设,或许这里的探索能为破解农村孝道式微和养老问题提供一个范本。

仙居是浙江的一个欠发达县,但有着深厚的慈孝文化。2012年以来,仙居紧扣当前农村孝道淡化、农民养老困境、道德建设和文化建设的薄弱环节,把传承和发展慈孝文化作为推进乡风文明建设和文化强县建设的主要抓手,作为培育和践行社会主义核心价值观的重要载体,在全县范围大力推进创建“慈孝仙居”。

政府的倡导怎样得到农民的认同?首要一点,在农村的“街头舆论”中,除了比谁家更有钱之外,如果说谁家生了个不孝子,肯定在村里抬不起头。仙居巧妙地抓住了“孝道”这个在传统文化中浸淫最深的话题做切口——提倡孝道,无人反对,这就为形成最大公约数、画出最大同心圆奠定了基础。

“人人亲其亲,长其长,而天下平”的传统文化情结,在国人心中根深蒂固,也凝结了中华民族传统美德中最重要的道德要求和核心价值。仙居县坚持古为今用、推陈出新,使中华民族最基本的文化基因与当代文化相适应、与现代社会相协调。

用慈孝协议,为孝道提供保

障。孝道的内容越具体,越容易形成标尺。比如,仙居县下各镇黄梁陈村,将子女应该承担的责任和义务写入该村的《慈孝协议书》,对村民行孝进行了“量化”。

村干部说,当时村里正在实施新农村建设,每户村民须在提交申请获批的同时签订《慈孝协议书》后才能建设新房。如果一个儿子不孝,该家庭在村集体福利享受、宅基地审批、党员评议、入党培养及村干部选拔上都会受影响。

以文化人,慈孝理念滋养养老文化。仙居在全县范围内开展“道德模范”“慈孝之星”“慈孝家庭”“十大孝村”等各种慈孝典型评选表彰活动,用身边的人说身边的事,用身边的事教育身边的人,塑造慈孝养老理念。

慈孝行动竟然也是生产力。比如,万竹口村原来班子涣散,通过实施“知孝、行孝、督孝、评孝、奖孝”一系列举措,村干部的精气神儿越来越足,村风民风极大改善,村容村貌发生翻天覆地的变化。

原先,村民曾戏称说:“我们村里很节约,10年没有用过一包水泥!”如今村两委班子团结了,村里各项事业也就能顺利开展了。村民吃上了自来水,亮上了路灯,建起了文体广场,硬化了水泥路面1万多米,各项工作走在全乡乃至全县前列。看到村里的慈孝工作做得有声有色,不少在外居住多年的老人也回家给慈

孝基金捐款,回报故乡。

笔者曾到过一些捐款现场,场景令人动容。一些七八十岁的老婆婆、甚至本身就是五保户的,也拿出来50块、100块捐款。一些乡贤、企业家更是争先恐后。往往一场捐款下来,村民们都想不到会捐这么多。在此基础上,目前全县各级慈孝基金总规模已达到5000多万元。

此外,仙居还积极探索一些智慧慈孝模式,用科技手段缓解空巢老人的困境。比如创建“紧急呼叫”系统,使老人简单按下按钮便可在第一时间得到救援和服务;推出“爱心视频”系统,为农村空巢老人、留守儿童与身处异乡的亲人架起了“空中桥梁”,让他们感受到亲人的温暖;建立微信慈善系统,搭建了志愿者和服务对象选择对接的平台,更可以通过微信红包等途径直接捐赠,使志愿服务变得更加便捷、高效和智慧。

仙居县委领导在交流时说,在孝道方面,一定要突出党员干部的示范作用,政府部门要联动。在仙居,慈孝创建列入县里各部门、乡镇工作考核,要求党员干部要率先示范,在践行慈孝争当慈孝典型方面成为主体,比如首届慈孝之星党员干部就占40%以上。仙居这一系列举措的最终目的,是让广大农民在现有条件下更好地实现老有所养、老有所依、老有所乐,凸显以孝道为重要载体的乡风文明。

扎实推进以生态修复为导向的土地整治

□庄少勤

国土是生态文明建设的空间载体,资源环境承载力是人地关系的重要基础。以生态修复为导向的土地整治是推进生态文明建设的必然选择,土地整治要尊重自然,顺应自然,保护自然以及合理利用自然,要树立生态国土理念,改善土地生态环境,推动形成绿色发展方式,均衡实现土地多功能可持续利用。要以国土资源承载力为底线,构建科学适度有序的国土空间格局,从源头引领绿色发展,推进生态文明建设。

要坚定绿色发展的自觉和自信——党中央国务院从顶层设计层面构建起绿色发展的理论体系和行动体系,我国传统文化中蕴含着生态文明建设的文化基因,新形势下,我们应当自觉承担起推动形成绿色发展方式和生活方式的历史责任。

要充分发挥国土资源环境承载

力评价的作用和优势——一方面,土地利用逐步进入以存量为主的时代,需要我们更好地节约集约利用土地,逐步通过流量优化空间,更加注重发展质量;另一方面,在资源开发方面,要突出绿色、循环和低碳,用尽可能少的资源满足绿色发展的要求。

要尽快落实国土空间绿色治理的制度和行动——加快形成国土资源环境承载力评价的权威成果,将其作为绿色发展的重要基础;要用好国土资源环境承载力评价的成果,更好地服务全国国土规划、土地利用规划、各类空间规划和绿色发展;要加快推动土地综合整治,不仅增加耕地数量,更要改善包括耕地在内的大生态系统;要加快构建信息化平台,按照绿色发展理念构建指标体系;要加快构建与绿色发展相适应的国土空间相关法律法规和政策法规。

为留守儿童撑起暑期“安全伞”

□乔连军

目前正值暑期,农村留守儿童如何平安快乐度过暑假引发关注。暑假期间,农村留守儿童离开了学校,失去学校的监管和约束,加之部分监护人和代养人对留守儿童的教育不够,导致留守儿童暑期溺水、遭遇伤害和交通事故等。要让农村留守儿童安全快乐度过暑假,需要学校、家庭和社会形成合力。

学校要加强留守儿童的安全教育。平时,公安、交通、消防等部门,应开展安全教育进校园活动,通过上安全课、播放安全警示片、发放安全知识手册等,对农村留守儿童进行防溺水、防火、防电、防骗、防邪教、防性侵犯、防交通事故等的安全教育,增强留守儿童的安全意识和自我保护能力。

要在危险区域设立警示牌。暑假,农村留守儿童最喜欢到河塘钓鱼、游泳,到青纱帐边玩耍、捉迷藏,

到公路上骑车,这些地方都是隐藏危险的地方,要在河边、大闸边、坑塘边、机井旁等地方设立警示牌,对留守儿童和其监护人进行提醒。

家长要努力承担责任。留守儿童家长应在暑期把子女接到身边对其进行教育,或经常与孩子保持电话或视频联系,增加与子女之间的亲情,及时了解子女在校学习和生活的情况。

社会也应为留守儿童及时送去关爱。对于留守儿童较多的地区,应该建立针对留守儿童服务的专门机构,构建留守儿童保护和服务体系,充分保障留守儿童权益。有条件的村,可创办暑假留守儿童之家,配备图书、电脑等学习、娱乐、运动设施等。同时,要配备辅导员,可由教师、大学生志愿者担任。妇联、共青团、工商联可组织志愿者,开展与留守儿童“一对一结对帮扶”活动,从而确保农村留守儿童度过一个安全、有意义的暑假。