



仓桥

上海市名牌
上海市著名商标

国家地理标志产品仓桥水晶梨保护示范区

上海仓桥水晶梨发展有限公司

经中国绿色食品发展中心许可使用绿色食品标志

热烈祝贺2018年上海仓桥水晶梨第十一届游园节开幕

活动日期:6月30日至10月8日

地址:上海市松江区永丰街道富民路1号(黄浦江源头) 邮编:201600 详情咨询:4006198618(金先生) 传真:57736000 网址:www.cqshuijingli.org

宅改能走多远?清除法律制度障碍是关键



随着我国城市化与工业化的快速推进,以及城乡要素市场体系的不断完善,农村宅基地资产属性逐渐凸显,价值不断提高。从目前的情况看,允许宅基地使用权转让、抵押、出租等是实现宅基地用益物权、增加农民收入的有效途径。农村宅基地改革进入第三年,改革亮点频现。随着改革向纵深推进,来自法律法规的障碍愈发显现,清除法律制度障碍、完善顶层设计成为宅改取得关键性突破所在。

●依法依理,顶层设计有待完善

作为全国农村宅基地使用管理制度改革试点地区,江西鹰潭市余江区的“宅改”实践已积攒不少经验。不难看出,盘活农村闲置宅基地资源、增加农民收益,需要对原有的一些有关农村宅基地的法律法规进行重新修订,以增强其流动性,体现其资产价值和赋予合法宅基地使用权人从宅基地使用权和其上建筑所有权退出、转让、抵押和收益的权利。

现行法律对宅基地处置存在严格的限制。比如《中华人民共和国土地管理法》第六十三条规定:农民集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。但是,符合土地利用总体规划并依法取得建设用地的企业,因破产、兼并等情形致使土地使用权依法发生转移的除外。第八十一条规定:擅自将农民集体所有的土地的使用权出让、转让或者出租用于非农业建设的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期改正,没收违法所得,并处罚款。

同时,担保法、物权法也对宅基地抵押进行了限制。

余江区国土资源局相关负责人认为,随着我国城市化与工业化的快速推进,以及城乡要素市场体系的不断完善,农村宅基地资产属性逐渐凸显,价值不断提高。从目前的情况看,允许宅基地使用权转让、抵押、出租等是实现宅基地用益物权、增加农民收入的有效途径。从长远来看,法律上的修订是宅基地改革取得最终成功的保障。

福建晋江磁灶镇大埔村支书吴金程称,现在最大的障碍来自法律法规。宅基地的流转范围不能超出集体经济组织,使得“物不能尽其用”,农房和宅基地的价值无法充分体现。其实,现实中灰色交易已经存在。为此他建议扩大流转交易的范围。

基层干部建议,应逐渐允许将宅基地转让范围扩大到乡镇、县(区)内符合宅基地申请条件的集体经济组织成员之间,允许宅基地上的房屋向本村集体以外居民出租。

余江区国土资源局土地交易中心主任孙

小毛认为,随着城镇化进程加快,很多农村地区存在连片闲置宅基地的空心村现象,以及一户多宅的情况,须采取土地整治加强存量宅基地的再利用。

具体来说,可适当鼓励进城居住的农村村民依法、自愿有偿退出宅基地。腾退的宅基地可以由本集体经济组织与宅基地使用权人协商回购,主要用于满足本集体内部的宅基地再分配或者根据国家有关规定整理利用。

●试点先行,加大探索创新力度

作为宅基地制度改革完善的基础性工作,有偿使用是推动宅基地集约使用、推动宅基地自愿退出的保障。试点村之一的湖北宜城市流水镇刘台村支部书记赵永东反映,过去农村宅基地归村民无偿使用,现在改为有偿使用属于试点突破,但是缺乏法律法规支撑,如果有村民不交费,最终会出现“老实交钱的人就会吃亏”的局面。

基层干部建议,在土地管理法修改前,能否考虑结合农村宅基地改革试点情况,选择部分省、市试点修订省级土地管理实施办法等方式,将宅基地超标部分有偿使用纳入宅基地管理范畴,同时明确宅基地有偿使用内容、收费标准、收益用途、约束机制,为全国性推开探索积累经验。

湖北一位宅基地改革试点村支部书记介绍,全村存在“一户多宅”村民共有200多户,目前绝大部分都有退出意愿,但由于村集体资金有限,回购数量不到一半。村集体回购资金主要源于土地增减挂钩项目补贴,但当地每亩宅基地复垦奖补标准仅两万元,比按照征地补偿标准回购宅基地的标准还低,致使各个试点村难以承担资金缺口。

此外,土地增减挂钩项目宅基地复垦耕地指标,规定只能在县域周转使用,导致建设用地指标价值难以充分体现,奖补标准偏低。建议选择部分地区,探索土地增减挂钩指标周转范围提升至地市范围,适度提高土地指标收益,为村集体宅基地回购提供资金保障。

释放金融机构受理农房宅基地抵押积极性显得尤为重要。金融监管机构应对农房贷不良贷款率进行差异化考核,提升风险容忍度,调动银行放贷积极性。

比如,设立农民住房财产权抵押贷款风险补偿专项资金,地方政府结合实际制定农房抵押贷款税费减免、风险补偿、信贷奖励等配套政策,对投放农房抵押贷款业务的金融机构给予一定的财政贴息与税收优惠。

●以人为本,尊重农民房屋处置权

根据调研情况和专家分析来看,目前宅基

地退出的试点中,还存在很多问题。首先就是现行农村宅基地退出方面存在法律和制度障碍。

由于当前禁止农村宅基地使用权有偿流转,同时对农村宅基地实行严格管理,因此,尽管各地区在农村宅基地退出试点中取得了成效,但是难以实现大的突破与创新。

受政策法规的限制,宅基地使用权有偿流转成了缺少法律支撑的空架子,市场机制也难以进入农村宅基地退出系统中,政府主导下的宅基地退出机制难以实现资源的优化配置。此外,增减挂钩使得试点规模受限、操作困难,资金链条薄弱导致补偿资金来源不稳定,宅基地退出过程中农户该如何与政府实现“双赢”等,都是未来宅基地退出政策要研究的重点。

完善宅基地退出机制,要重视宅基地退出政策之间的衔接与组合。当前我国宅基地退出机制存在着权属不明确、补偿标准不合理、政策配套不完善、指标回收制度不健全等问题。为此,要建立宅基地退出引导机制,完善农村土地储备机制,保障宅基地退出指标科学可用,构建合理的农村宅基地退出监管机制。

宅基地抵押如果出现贷款不能收回,那该如何处置抵押物呢?这是学界以及政策制定者一直探讨的焦点问题。抵押中不容忽视的宗族因素和农民的契约精神,也是一道非常棘手的难题。

值得关注的是,适度扩大农村宅基地使用权流转范围,特别是允许宅基地跨村、跨乡镇配置,有利于要素聚集,为农民和农村开辟一条新的增收途径,也有助于实现农村宅基地的用益物权。对于闲置宅基地,也应该从顶层设计考虑,应鼓励各地因地制宜实行宅基地有偿退出,对于空置宅基地,超过一定期限,自动收归集体所有。

在历史上,宅基地较多地承担了“居者有其屋”的基本保障功能,但随着经济社会的发展,其财产性逐渐凸显。修订相关法律法规,允许宅基地及其房屋进行抵押融资,让群众有充分的处置权利,成为试点结束后迫切需要做的事情。

李劲峰 董建国

上海市2018年农业综合开发
田园综合体建设试点项目立项公示

根据财政部《关于开展田园综合体建设试点工作的通知》(财办[2017]29号)和市财政局《关于转发〈财政部关于开展田园综合体建设试点工作的通知〉的通知》(沪财农[2017]47号)精神,经项目申报、评审,下列项目拟列入本市2018年农业综合开发田园综合体建设试点范围,现予公示,公示时间为7天。

松江区农业综合开发云间吾舍田园综合体建设试点项目

联系电话:54679568-15045

联系地址:上海市徐汇区肇嘉浜路800号1504室

上海市财政局
2018年9月6日

上海市2018年国家农业综合开发土地治理项目
(第二批)立项公示

国家农业综合开发土地治理项目的主要任务是加强农业基础设施和生态建设,提高农业综合生产能力,保证国家粮食安全。土地治理项目主要包括高标准农田建设、生态综合治理等,其中以高标准农田建设为重点。土地治理项目按区域统一规划,按项目进行管理,实行山水田林路综合治理,水利、农业、林业、科技等措施综合配套,实现经济、社会、生态效益的统一。根据《国家农业综合开发资金和项目管理办法》(财政部令第84号)要求,现将上海市2018年国家农业综合开发土地治理项目(第二批)公示如下,公示时间为7天。

联系电话:54679568-15045

联系地址:上海市徐汇区肇嘉浜路800号1504室

上海市农业综合开发办公室
2018年9月6日

项目名称: 2018年上海市松江区永丰街道国家农业综合开发高标准农田建设项目

项目申报单位: 上海市松江区永丰街道办事处

建设地点: 上海市松江区

建设内容: 路、沟、泵站、渠系建筑物等

项目投资构成: 本项目总投资2007.99万元,其中水利措施870.17万元,农业措施1070.18万元,其他费用67.64万元。

项目名称: 2018年上海市农场管理局白茅岭农场国家农业综合开发生态综合治理项目

项目申报单位: 上海市白茅岭农场有限公司

建设地点: 安徽省宣城市

建设内容: 护岸、路、渠、桥梁等

项目投资构成: 本项目总投资2269.78万元,其中水利措施978.77万元,农业措施1218.47万元,其他费用72.54万元。