

# 绍兴积极探路进一步盘活农村宅基地 唤醒沉睡资产 为乡村振兴打好地基

金汉青



土地是农民的根,建在农村宅基地上的农房和村庄,是农民生活的家园。农村宅基地如何管理,如何改出成效,如何让群众满意,是推动乡村全面振兴、实现农民农村共同富裕的“关键一招”。

中央一号文件提出,要稳慎推进农村宅基地制度改革试点,探索宅基地“三权分置”有效实现形式。

作为全国新一轮农村宅基地制度改革3个整市试点之一,绍兴市对标基础工作和制度探索“两手发力、同出成果”的目标,坚持统分结合、稳慎推进、大胆实践,以宅改推动乡村发展、乡村建设、乡村治理迭代升级,努力描绘农民安居、乡村宜居、共富优居“新图景”,用宅改“金钥匙”打开共富“幸福门”。

如今,农村宅基地制度改革已深植绍兴城乡融合发展的方方面面。从直接效果看,它增加了农民的财产性收益、促进土地资源的节约集约利用,但更具改革深意的是,它把土地的受益权给了农民,把选择权给了农民。当个体被充分激活的时候,乡村振兴的活力和内生动力得以不断产生。



跨集体有偿选位竞拍

## “改”出美好安居梦

让百姓“户有所居”,一直是政府工作的重点。农村宅基地改革试点开展以来,绍兴坚持把保障户有所居作为宅改出发点和落脚点,着力破解经济发达地区人地矛盾。

去年,该市柯桥区福全街道峡山村创新开展“农村宅基地跨集体竞拍”,经过587轮举牌,总起拍价1220万元的36宗宅基地全部成交,总成交价达1358万元。

根据柯桥区相关政策,宅基地资格权尚未实现的资格权人可直接申请参与本次竞拍;已经在本村无偿取得宅基地的资格权人可以先申请,待竞拍取得宅基地使用权资格后,再无偿退出已取得的宅基地。

“圆了我们一家人的安家梦!我户口所在村的宅基地早已停止批建,

父母的老宅面积小,一家人住着很不方便。听说这里有宅基地可以竞拍,第一时间就来咨询了。”经过多轮激烈竞价,外村村民陈顺忠以35.2万元拍得80平方米宅基地使用权权益。

“在现实中,有的村庄用地紧张,农户享有宅基地资格权但难以实现‘户有所居’。另一些村土地资源丰富,却没有得到有效利用。”柯桥区农业农村局相关负责人表示,农村宅基地资格权的跨集体实现,将有效解决无农户、住房困难户的出路问题。

在传统“一户一宅”基础上,绍兴不断探索跨村建房、农民公寓、保障权票等方式,允许土地有富余的村以竞拍等方式进行有偿选位,允许无宅基地或有改善意愿的农户参与选位,允许将质量较好的退出农房调剂给困难农户,构建“基本权益有保障、困难群众有兜底、改善农户有选择”的农民住房保障体系。

在新昌,自然村搬迁让农民得以走出大山、住进集镇,享受更便捷的工作和生活。

“自然村搬迁,我选择了以宅换房。”去年,住在大山深处的新昌县儒岙镇石磁村路基坑自然村村民杨益军在搬迁协议上签了字。根据协议,他能换到儒岙镇上两套新房,杨益军喜上眉梢。

作为山区县,新昌有不少像路基坑自然村一样的偏远小山村。新昌县结合农村宅基地制度改革试点,将宅基地有偿退出、自然村搬迁、集聚安置作为实现偏远山村共同富裕的重要途径进行落实。

## “改”出乡村致富路

宅基地不仅承载着农民改善居住条件的希望,也承载着提升财产性收入的冀望。而绍兴宅基地改革,正成为乡村振兴和农村富裕的催化剂。

深入王化村长塘头自然村,一片欣欣向荣:村里老人多,除了本村的,更有来自上海、广东、杭州来避暑的;老房子修葺一新,猪圈改咖啡馆,破屋改食堂,老房成了抢手的民宿。

长塘头曾是有名的“老龄村”“空心村”,改变源自几年前从柯桥区开始试点的“闲置农房激活”计划。乡贤宋如华利用这个机会,在长塘头投资2000万元,流转闲置农房320间,租用闲置土地243亩,建设农旅养老养生综合体。

村民宋兴涛算了一笔“增收账”:10间房子出租,每间每年房租500元;1.65亩田,每年每亩租金600元;应聘上水塘看管工作,每月工资1600元……“一年收入也不少。”

改革,让村集体和村民以“宅”创富。近年来,绍兴迭代深化“闲置农房激活”改革,积极探索村集体、农户、承租方三者利益联接机制,支持农户通过就业、劳务、订单等多种方式共享激活收益。目前,累计通过“闲置农房激活”项目引入社会资本119.72亿元,每年分别为村集体、农户增收4.01亿元、7.72亿元。

面对空心村整治、存量宅基地盘活难题,诸暨市在原有“地票”的基础上,扩展推出“三权三票”制度——设计了集体权票、保障权票、保留权票三种权利凭证,分别对应宅基地的所有权、资格权和使用权,不同的“权票”有不同的功能,可以流转和交易。

“权票”机制更加人性化,村民可以“以票换钱”“以票换地”“以票换房”。

“整日里让我担心的破房子终于拆了,这样不但省了上万块的维修费用,拆除之后,我

还能拿到权票,可以选择现金补贴、权票保留。”陈宅镇石壁湖村村民骆伟云家共有三处宅基地参与改革,退出宅基地面积共165平方米,是宅改单户面积最大的。

数据显示,截至目前,诸暨市已成功竞拍71张“集体权票”,为村集体、农民增收720万元、3000万元。

值得一提的是,绍兴还灵活运用市场化手段,加快组建强村公司,积极探索国有资本、社会资本参与宅改的共赢模式。

诸暨市建设集团注资2亿元成立未来乡村开发建设有限公司,为宅基地改革项目等提供资金支持,已获金融机构授信15.78亿元,实际放贷8799万元。

嵊州市石璜镇白鹿坑村油罗山自然村通过统一有偿回收,引进上市公司——浙江贝达药业股份有限公司,投资1亿多元,开发“一庭园三基地”项目,发展“地瓜经济”,实现“空心村”整治与强村富民双赢。

再如新昌县澄潭街道梅渚村,建立“国企+乡村”运营模式,盘活闲置农房150余间,着力推动乡村产业发展、乡贤回归创业,村集体增收120万元以上。



闲置农房激活改造成农家乐



## “改”出宜居新图景

开门见山景,临窗听溪水,但闻花语香,游人如织来。如今,行走在绍兴乡村,不仅有山有水,还有诗和远方。

在上虞区丁宅乡上宅村芋茆湾自然村,退休工人任师傅租下一间30多平方米的房间,把日子过成了诗:白天在幽静的山谷里挥毫泼墨,晚上望着满天繁星,伴着虫鸣蛙声入眠。“在城市里忙碌打拼了一辈子,我打算在农村换一种新的活法。”

越城区孙端街道安桥头村围绕“故乡的故乡”主题,打造“鲁迅外婆家”IP,通过激活闲置宅基地和闲置农房,打造成为鲁迅文学场景打卡地、艺术乡村诗意栖居地与田园童趣体验目的地,带动村集体持续增收。

改革推进过程中,绍兴坚持“盘空间、优布局”,把宅基地制度改革与城乡统筹发展、和美乡村建设、共同富裕示范区打造相结合;在激活闲置农房过程中,还注重打造多种艺术创作基地,或者在休闲旅游项目中融入传统文化。

在诸暨市姚江镇紫草坞村,该村

集体租下村民的闲置农房,统一改造、装修后,出租给外来务工人员,被称为“红心租”。

上虞区岭南乡依托“覆卮山”金名片,乘着“闲置农房激活”东风,把一间间破旧荒废的老房,变成一家家清新雅致的民宿、风味独特的农家乐;一个个寂寥的村庄,也随之焕发新的生机活力。

此外,绍兴还结合宅基地退出和整合利用,撬动环境治理、空间重构,深化推进以“五星3A”为载体的“千村示范、万村整治”,大大改善了农村人居环境,众多凋零、破败的山村一跃成为宜居、宜业、宜游的乐园。全市实现“五星达标村”全覆盖,建成“3A示范村”197个,成功创建省级未来乡村25个。

绍兴市农业农村局相关负责人表示,绍兴将继续以“图更强、争一流、敢首创”为责任使命,做深做实改革“后半篇文章”,加快推进农村农民共同富裕,为全国农村宅基地制度改革贡献更多“绍兴经验”。



农民集中居住区



闲置农房激活改造成民宿

(本版图片由绍兴市农业农村局提供)