

50万能下乡买地建别墅?请刹车!

冷水江“市民下乡”被叫停调查:涉及“四宗罪”,宅基地卖市民违规

11月15日,《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出,改革完善农村宅基地制度,选择若干试点,慎重稳妥推进农民住房财产权抵押、担保、转让,探索农民增加财产性收入渠道。

而早在2012年,娄底市冷水江开始了一项市民下乡的新政:城市居民花50万元就能在农村买地建房,一时间被视为是打破城乡二元结构的新举措,但实施不到一年后的2013年8月,项目被叫停。

十八届三中全会后,记者再访冷水江,发现当地已经准备将项目更名为“麻溪古镇”旅游点,但“市民下乡”仍无复苏迹象。

有研究者指出,冷水江“市民下乡项目”,至少面临宅基地、承包地流转、户籍改革和保护耕地等四方面的政策红线。

■三湘华声全媒体记者 汤霞玲



冷水江市金竹山镇资江村麻溪河旁,一排仿古建筑已经封顶。 实习记者 李健 摄

新闻前奏

“他们这是在做地皮生意” “村里别墅”项目引争议

2012年初,村民何彬其听说市民下乡——城里人投资50万元以上,就能到他所在的冷水江金竹山镇资江村买地建别墅。

消息发出后,冷水江市内的不少老板找到资江村干部打听此事。

这时,何彬其听到村干部说:这是资江村发展的好机会,村里有钱人来投资了,以后会有市民广场和商业街。但前提是,何彬其和其他二十几户村民要为此腾地。

对此,村里开了村民大会,商量出以水田36108元/亩,房屋补贴以30元—600元不等的价格收回土地。村民将原来旧房拆除后可取得130平方米的地块,统一建房。

剩下的土地将以50万/亩卖给下乡市民,下乡市民按统一布局自建别墅。

对此,冷水江还出台了六项措施与市民下乡配套:市民将户口迁至下乡点,可办理“涉农居民”户口,享受宅基地申请、殡葬等政策待遇;房屋可继承、可永久性居住;办理建房手续时,国土、住建、房产等部门免除本级政府的相关行政收费……

渐渐地,何彬其看清楚事情的本质:“他们这是在做地皮生意,首先以低价收走地皮,然后再投资,最后再卖给有钱人,赚三层。”

在何彬其坚决抵制市民下乡时,村民易志红却持不同态度:“我很欢迎市民下乡,外面有人来住,我们也能开个店子卖点菜,做小生意啊,反正地也是荒在那里。”

但就在村民们争议的同时,2013年8月,来自省农村工作办的一纸公文将该项目叫停,直指其“违反土地承包法”。



村民 低价出让土地 获得拆迁补偿

冷水江“市民下乡”模式流程图

【一宗“罪”】

“叫停是因为违法” 涉嫌违法收回承包地

市民下乡点就在资江和麻溪河沿线。10月10日,记者看到,10栋别墅风格的建筑沿着麻溪河一字排开。村民告诉记者,这些房子由腾出地块的村民自行出钱建设,

没有能力建房子的拿到了几千到两万不等的补偿。

下乡政策出来后,大多数居民都在协议上签了字。正当村民期待着城里资金能改变山村落后面貌时,今年8月,该项目突然被叫停。

“好像是说政策通不过。”村民们大多讲不清原因。记者随后辗转找到了进驻资江村调查的调研组成员。

湖南省农村经营管理局副局长戴安华向记者证实,该项目确实已经被叫停。省农村工作办经

过调查发现,冷水江市民下乡项目储存土地共40余亩,其中居民老宅基地20多亩,房前屋后的空地10多亩,村民承包的菜地10多亩以及几亩良田。

他告诉记者,农户的承包权受法律保护,农民只能使用,不能买卖。根据《土地承包法》,承包期内,发包方不得收回承包地。因为规划范围内土地的承包期还有16—17年,冷水江市民下乡将村民的承包地违法地置换到了村民理事会手上,因此项目被叫停。



村里 低价收回土地 高价卖给市民



市民 投资50万 成农村人得宅基地

【二宗“罪”】

“这是个极其危险的做法” 大面积铺开恐威胁耕地

另外一位不愿具名的调查组成员告诉记者,冷水江的做法威胁耕地。

早在2012年10月25日,冷水江市首批市民下乡示范点开工典礼在麻溪河堤上举行。这个被称

为“中国梯都”的老工业城市里,城市人口比例已高达75%。资江村三面环水,距市区半小时车程的利好条件成为了城市资本投资兴业的理想之地。

开工典礼当天消息显示,已有87人由城镇户口变成了“涉农居民”。落款为2013年6月10日的村务公开信息也显示:到今年6月份,这里已拆除旧房23栋,流转平整土地50余亩,10栋房屋已顺利封顶,标志着市民下乡建设工作已

初具规模。戴安华告诉记者,今年中央一号文件提出资本下乡,但仅仅是鼓励和引导城市工商资本到农村发展种养业,并不能下乡去发展房地产。

“虽然这次查明的只有几亩耕地,但从冷水江的规划图来看,该项目远景规划所涉及的农田有几十亩。”省农村工作办一位参与冷水江项目调查的成员认为,大面积铺开将会触碰到18亿亩耕地红线,是一个极其危险的做法。

【三宗“罪”】

“现行政策无此说法” “涉农居民”身份存疑



村里 利用资金建设 拉升地价吸引更多

冷水江“涉农居民”的做法也被指不受法律保护。

2012年,冷水江市鼓励除公务员以外的市民到市民下乡点投资兴业、建房居住。凡在当地投资兴业50万元以上,可申请获得下乡市民资格,通过当地村民代表会议同意和相关审批,可将户籍迁入村里,成为当地“涉农居民”,并享受一系列优惠政策。

记者从省公安厅户政处工作人员处了解到,对于非农业户口转为农业户口,目前国家和省里并没有统一政策,一些地州市通过市县政府修改条例、出台文件等做出了一些规定。

该工作人员明确,目前的户籍制度中只有城市户口和农村户口两种身份,并没有涉农居民一说,冷水江市民下乡政策并没有到省

厅备案。

省农村发展研究院一位不愿具名的专家说,只有退役军人、返乡的大学生等特殊情况下才能落户农村。冷水江的做法不属于现行法规中“非转农”的条件,处于灰色地带的“涉农居民”不具有法人资格,没有法律地位,与村上签订的合同也不受法律保护。

【四宗“罪”】

“湖南具体政策未出台” 宅基地卖给市民违规

除了承包地,冷水江宅基地流转也存在区域限制——现有的宅基地流转只能在本村内进行,

但冷水江已拓展到城乡的交换。

在冷水江的蓝图里,村民自愿拆除规划区的旧房,腾出的地块能给村民自建别墅,并可办理集体土地使用证和房屋产权证。

湖南省国土资源厅地籍处处长文波告诉记者,宅基地是农民的福利性保障,只能在同一个村组内进行流转,不能随意买卖,更不能

卖给城市市民。如果要开发,必须先变性为国有土地,通过招拍挂变成工业用地进行商业开发。

11月25日,记者从省农村工作办和省国土资源厅了解到,冷水江市民下乡政策依旧处于叫停状态,农村宅基地制度改革还是全国方向,我省还未出台农村宅基地改革的具体政策。