

# 宅改何以改出村美民富新生活

宁夏日报报业集团全媒体记者 闵良 李良 见习记者 徐琳 文/图

2020年10月,国家启动第二批农村宅基地改革试点,贺兰县和平罗县被纳入试点范围。平罗县全县推开,贺兰县选择8个村作为试点。两县均对农村宅基地进行了摸底调查,平罗县核查出53908宗,贺兰县核查出34642宗。核查之后颁证,证分为三种:农村房地一体不动产权证、集体土地所有权证和宅基地资格权证。平罗县共发放农村房地一体不动产权证53208本、集体土地所有权证144本、宅基地资格权证188本。贺兰县在8个试点村发放宅基地资格权证4324本。此外,两县都出台相关政策,赋予宅基地和农房抵押融资、转让、租赁等财产权益。

自治区农业农村厅农村改革与经济指导处处长牛彦文表示,此次试点将于今年4月结束,希冀两县在已取得经验的基础上,稳步推进,用改革助力乡村振兴。



↑贺兰县立岗镇幸福村康养小院。(资料图片)

## 改造出租 破旧小院换新颜

每逢周末,贺兰山下的平罗县崇岗镇常青村就热闹了起来。

“夏天人特多,游客来了,白天采摘红树莓,晚上烧烤、篝火晚会!”常青村党支部书记周永宏告诉记者。平罗县纳入农村宅基地改革试点后,常青村花费28万元,将农户闲置房屋打造成民宿,年增收10万余元。

2018年,做外贸生意返回贺兰县立岗镇星光村担任村党支部书记的黎伟对闲置的农村小院“颇为不满”。“8组和9组的破旧房屋最多,院墙都塌了,每逢下雨天村委会就提心吊胆。”黎伟在外跑生意,知道许多地方都在做民宿。2020年,贺兰县被纳入农村宅基地改革试点,星光村就加快了步伐,把36个破旧小院列为民宿改造对象,至今已完工16个,12个正在改造中。已经完工的16个小院吸引了4万多名游客,给星光村创造了200万元收入。

民宿是宅基地改革后出现得最早的模式,大多旅游景点附近都有民宿。民宿依赖客流量,若客流不足,就无钱可赚。正是看到了这种弊端,民宿出现了升级版:康养小院。

2023年10月,贺兰县立岗镇幸福村推出了10套康养小院。每到周末,业主们就开车带老人来度假。有的忙着整理家务,有的忙着腌咸菜,有的忙着烧烤。这些小院是业主们的乡间别墅,他们拥有20年使用权。

2022年,幸福村开始谋划盘活闲置小院。经过1年的准备,2023年5月,专业公司正式进驻改造,目前已完工40套。“宅基地改革之前,小院一直闲置。宅基地改革后,县上给足了政策,我们这才找到了盘活的办法。”村主任顾彪说。2022年10月,贺兰县立岗镇永兴村推出了13套康养小院,被抢租一空。2023年,贺兰县金贵镇关渠村开发了10套康养小院,今年还将推出10套。走进星光村会议室,会议桌上摆放着康养社区规划图。“目前样板房已建成,如果市场需求量大,我们可以推出300套康养小院。”村党支部书记黎伟说。

康养小院租期最长可达20年。由于地理位置、装修风格、院落面积不同,各村推出的康养小院租金也不同。但康养小院的运营模式大同小异:开发公司可一次性收回投资,村民也可一次性拿到租金,村集体还可一次性收取管理费及卫生费。

平罗县通伏乡金堂桥村也在建设康养小院。日前,记者来到金堂桥村,看到硬化的乡间道路干净整洁,新粉刷的墙面活灵活现,老人们在家门口晒太阳聊天。“我们以每户每年500元的租金,把36个闲置小院集中到村集体手中,然后统一改造,房屋、院落、墙壁焕然一新,准备对外出租。”金堂桥村驻村第一书记李琦强说。



贺兰县立岗镇幸福村康养小院内部。(资料图片)

## 农地入市 村集体乐享大红包

2022年以前,平罗县红崖子乡水泉子村集体经济股份合作社的账户还是负数。一夜之间,账户上多了1612.8万元。

原来,当年8月15日,水泉子村3宗73.49亩土地经过数轮竞拍,最终以1612.8万元售出。这是平罗县首宗“千万级”集体经营性建设用地入市。

“几家企业一抢接一抢通过线上竞价,没想到最后的成交价格竟然比评估价还高出了44万元!”回忆起当时的竞拍场景,水泉子村党支部书记贺光忠仍难掩激动。这笔钱不仅缓解了水泉子村的债务,为全村974名村民解决了定额补贴近10万元,还给村里发展埋下了一颗金贵的种子。水泉子村计划用这些钱办加气加油站,建设电商商贸中心,建设生产高效节水滴灌带、吨袋等工业辅助用品。

平罗县通伏乡通城村清理腾退建设用地152亩,将30亩出让给平罗县绿康林家庭农场用于发展稻米深加工;将82亩土地租赁给一家经营主体,发展稻草编织

产业;将29亩用于发展设施农业,村集体年收入5.51万元。如今,这些产业都变成了全县叫得响的特色产业。

平罗县农村集体建设用地总面积13.9万亩,试点后,累计清理腾退闲置建设用地近3000亩,入市交易1588亩1.14亿元,村集体分享增值收益3893万元。这些钱用于实施壮大村集体经济项目126个,促进了土地增值增效,集体农民增收、产业集聚升级。

贺兰县立岗镇兰光村和习岗镇红旗村也尝到了甜头,两个村的两块地直接由村集体出售给了企业,交易额1224万元。其中,兰光村将47亩地出售给了在该村种植辣椒的企业,企业用于盖厂房。“卖了305万元,扣税后,村集体拿到240万元。”兰光村村支书吴文军说。

“农村集体经营性建设用地直接入市交易,是本次试点的重头戏。”牛彦文说,试点之前,农村集体土地不能直接上市交易,必须由政府征收变成国有土地后再进行交易。“众所周知,以前的模式,村集体无法享受到土地收益的大头。”

## 有偿退出 重整土地有大用

平罗县农村房地平均空置率为42.3%,有些村还高于这个比例,比如通城村空置率高达63.4%。贺兰县纳入试点的8个村也不例外,常信乡四十里店村空置率超60%。如此高的空置率,意味着绝大多数农村小院暂时找不到开发价值,试点县如何解决?

那就是自愿有偿退出机制。怎么个有偿法呢?贺兰县制定了补偿标准,270平方米以内,每亩宅基地补偿3.75万元;超过270平方米的,每亩补偿1万元。房屋则按土木、砖混结构分类,每平方米补偿200元到400元不等。

贺兰县洪广镇北庙村1组的蔡学莲已经82岁高龄。她老伴去世,又无子女,平时一个人住在小院子里。小院离村部3公里,而且年久失修。“宅基地改革试点前,像蔡学莲这样的老人就只能住在破院里,无处可去。试点之后,国家允许宅基地自愿有偿退出,我们就找到了解决办法。”北庙村村支书助理孙亮说。

北庙村七组、九组、十组、十一组有160家自愿退出,其中153家不需要村委会安置,直接拿了补偿款走人,因为他们有城里房子。

北庙村位于贺兰县西部,既无民宿,也无康养小院,盘活闲置宅基地主要就是“自愿有

偿退出”。这项措施的实质就是:农民把宅基地退给村集体,村集体给予补偿。这项措施的前提是村集体得有地。为了补偿这160户,北庙村拿出了700多万元。北庙村之所以拿得出这笔钱,是因为修建包银高铁以及建设高铁站获得了上千万元补偿。退出之后,村集体得到近200亩土地。“这些地可以复垦,也可以作为建设用地入市。”孙亮说。

贺兰县金贵镇关渠村有186户村民选择退出,贺兰县立岗镇星光村有9户选择退出。退出模式下,村民仍然享有宅基地的资格权。“只要户口还在村上,以后任何时候,他们都可以选择回来居住,但要重新购买房子。这一点和城里居民不一样,城里居民不能在农村购房,只能租房。”关渠村村支书赵学明说。

平罗县原有1092个村庄点,为了整理农村土地,平罗县规划建设了12个“中心村”和“一村一庄”示范点,让散居农户搬进中心村或示范点,把原有宅基地腾退出来。共有25个“空心村”1125宗闲置房地退出,累计清理腾退闲置建设用地近3000亩。

2023年,贺兰县整理出农村土地453宗,共5422余亩,这些土地都可以作为集体经营性建设用地入市交易。

## 确权颁证 金融赋能找到突破口

1月6日,寒气袭人,平罗县盈丰植保专业合作社大棚里绿意盎然,工作人员挨个将棚布掀起让蔬菜通风。

事业越干越大,合作社理事长蒋洪波心里越不安。因为这块土地是租用平罗县城关镇小兴墩村的,村上可以随时收回,这样的例子并不罕见。农村集体土地可以交易后,蒋洪波支付了58万元购得这块地50年的使用权,平罗县发放了不动产权证书。

“最早我们用的是七八万元的土棚,现在用的是高标准日光温室大棚,每座棚投资40万元左右。”蒋洪波说。温棚升级换代需要钱,合作社用不动产权

证书贷款,“最初能贷200万元,现在能贷450万元,解决了融资难的问题,让我在现代农业发展中敢于迈开步伐。”蒋洪波告诉记者。

平罗县颁发农村房地一体不动产权证53208宗,颁发集体土地所有权证474本。这些证书都可以抵押贷款。

贺兰县共有农村宅基地34642宗,已全部颁发产权证,贺兰县开发出“富农贷”“农地贷”等金融产品,将农村土地经营权等纳入抵押融资范围。至2023年年底,有5笔个人宅基地抵押贷款50万元,宁夏新阿里生态农业发展有限公司用土地流转经营权抵押,获得贷款100万元。

## 宅基地改革 惊喜处处有

2023年中秋节,洪广镇北庙村82岁的蔡学莲住进村部附近的“幸福大院”。“幸福大院”由北庙村小学改建而成。北庙村小学闲置了20年之久,村委会一直没找到利用办法,没想到这次宅基地改革用上了。

北庙村160户选择退出后,有7户老人无力进城居住,村委会就把他们安置在“幸福大院”。北庙村小学占地12亩,除了教学楼外,还有操场、健身器材、厨房、卫生间等配套设施。“光菜地就有7亩,村委会准备复垦,让居住在这里的老人有事做。”孙亮说。

有了人,就有了提供更多公共服务的可能。日前,贺兰县人民医院的义诊团队来到“幸福大院”,昔日冷清的校园突然热闹起来。蔡学莲高兴地享受了各种免费检测,毕竟,以前住在小院子里,哪见过这

么多医生?北庙村也突然意识到,解决该村孤寡老人的养老问题,“幸福大院”是一个好的出发点。

去年底,贺兰县立岗镇星光村原来的小学已经被硕大的钢架和崭新的冷链库房所代替。“总投资800万元,政府项目资金600万元,我们自投200万元。”村支书黎伟说。冷链中心建成,高端米面加工、蔬菜储存等老问题就迎刃而解。

改革模式下,原来的农户房屋租赁也变得更有保障:除了给农户房租外,还得给村集体上缴宅基地使用费。最近两年,金贵镇关渠村就收到了3.36万元宅基地有偿使用费。“每个宅基地每年上缴1400元,因为农村宅基地是集体所有。”村支书赵学明说。此前,农村房屋租赁收益往往只与村民有关,与村集体无关。



平罗县姚伏镇灯塔村。(资料图片)

宁夏安品绿源农业科技开发有限公司从贺兰县兰光村购得的土地,建成了辣椒烘干厂。(资料图片)