



到农村“置产”，靠谱吗

本报记者 张适清 陈思 马忠

编者按

在城市周边乡村购一处农家小院，栽花种树务农，是城市人对乡村生活的向往，不少人将梦想变为现实，当起了现代版陶渊明。但，“在农村置产”这事儿真的靠谱吗？近日，记者走访周边农家小院，带领读者去除滤镜，深入了解其中的“门道”。

向往的生活

扶不东篱，离城索居

几年前，永宁县黄羊滩农场建设的一处抗震房小区对外出售，开启了城市人乡村“购房”的热潮，以银川市区为主的一些居民或看中房屋的投资潜力，或看中了近郊实现“田园梦”的机遇，纷纷低价入手小院，周女士也是其中一员。近日，记者走进小区住户周女士家小院时，她正忙着喂鸡，小院被划分成种菜、种花、养鸡等不同区域，每个区域都被打理得干净整洁。

周女士除了过年回儿女家住两天，其他时间住在小院享受田园生活。“孙子都大了不需要我帮忙接送，我就在这住着弄弄花、养养鸡，周末孩子们过来玩，比在城里自在。”她说，她每年都会根据季节变化种植不同的蔬菜，让自己的餐桌四季都有新鲜的食材。

隔壁院子里，刘女士正拿着扫把清理路面。有段时间没来这边了，趁着春节空闲，她和家人就来看看，顺便放松一下心情。“夏天过来的时候白天在田里干农活，傍晚坐在院子里吹着凉风，喝茶聊天看日落，这种生活和城市完全是不同的节奏，一下就让我重新找回了内心的平静，很惬意。”于女士说。

和其他院子的主人一样，每年春天，于女士都会在院子里种一些时令果蔬和花草，牵牛花、杏树、枣树、月季……“看着自己亲手种下的植物慢慢长大，那种成就感是无法用言语表达的，而且自己种的菜吃起来格外香，这是在城市里无法体验到的味道。”她边拿着手机向记者展示照片边回忆着去年的田园生活。

近年来，越来越多的城里人选择到农村“置产”，过上了与土地为伴、与自然和谐相处的生活。贺兰县金贵镇占地5亩多的院子租一年8000多元，银川市西夏区南梁农场集市旁毛坯小院售价8万元，贺兰县洪广镇金鑫村占地10亩的院子13万元，灵武农场的小院18万元左右……市场上，不同面积、不同位置的小院定价不同。只要打开微信视频号搜索“农村购房”，就会出现“独院精装小楼”“毛坯小院，体验自己装修的快乐”“精品小院，拎包入住”等不同类型的宣传视频推荐。

“大部分人买的都是毛坯小院，这样可以按照自己的喜好进行装修，如果不想住了转手卖或者租都方便。”银川市一房屋销售公司的置业顾问小胡介绍，目前在农村买房的大多是中老年人，特别是老年人居多，他们乡土情结更浓，喜欢自己在地里捣鼓点什么，有的老年人还会约着朋友搭伴一起买，住在一起方便串门。相较而言，年轻人咨询、了解较多，购买较少，购买目的大部分也是为家里父母买，只有极少部分人计划用来创业。“年轻人现在工作压力大，能静下心在农村待着的不多，他们更多还是购买市区内的刚需性住房或改善性住房。”小胡分析。

沉浸式农家生活

种花、拔草、浇水、赏月……翻开银川市民刘女士的微信朋友圈，俨然一个电子日记本，上面记录着她近一年的生活：“七点半到十点半，忙除草、喂鸡，这只鸡太调皮了，休息都到树枝上了。”“小雨淅淅沥沥，乘着凉快干活吧！”“早上起来拔草翻地，看看花儿，缓缓……”

去年4月，刘女士到贺兰县金贵镇的朋友家串门，一进门就被小院风光吸引了目光：自己搭的花架、种的菜、养的鸡……这些场景一下勾起了她的田园梦。

“我从小就有土地情结，以前一直有个田园梦，但是忙于工作没法实现，正好去年退休了，时间上也富裕，我就想也租个院子圆一下自己的梦想。”刘女士的想法得到了家人的支持：一来可以在院子里栽花种树务农，实现她对乡村生活的向往；二来家里人周末和节假日可以去住，让孩子们有机会亲近大自然、了解农村。

萌生了这个想法后，她便通过朋友联系了几家村民的院子查看，最终选择了一个10亩小院。去年5月以后，远离手机，每天淌水、施肥、摘菜、带孙子在田里忙活成了她的日常，朋友们也收到了她种植的西红柿、辣椒、青菜、葡萄等丰收成果。

进村“置产”

几年前，平罗县居民胡某与村民张某协商，“购买”了张某的宅基地。去年夏天，张某与胡某协商，想重新买回该宅基地，在付款时经他人提醒得知胡某不是村里人，二人买卖宅基地的交易是违法的。“既然违法，那买卖合同就是无效的。”张某要求胡某返还宅基地，胡某则要求张某支付其宅基地购买款及地上附着物增值费用，后双方协商未果，张某向法院诉讼维权，经法院调解，双方依法解除宅基地转让协议，张某向胡某返还了宅基地购买款，地上附着物增值费用后，胡某将宅基地返还给张某。

生活中，农村房屋“买卖”似乎成为一个普遍存在的现象，而由于我国实行房地一体原则，村民在“出卖”自己的农村房屋时，势必处置房屋下的宅基地使用权，那么这种处置行为是否合法？买卖合同的效力如何？如果卖房者反悔怎么办……针对这些基础的法律常识，宁夏朔方律师事务所律师黄彩弟作出了详细解释。

“根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，村集体所有的土地使用权不得出让、转让或用于非农业建设，村民对宅基地也只享有使用权，故将宅基地上的房屋卖给本村以外的成员不受法律的认可与保护。即使将宅基地上的房屋出卖给同村成员，也应符合《中华人民共和国土地管理法》第六十二条第一款的规定，还应经本集体经济组织和政府部门依法批准。”黄彩弟说，因此，根据相关法律规定，一般情况下，如果房屋买卖双方均为本村符合条件的村民，双方自愿签订且协议内容不违反法律法规的强制性规定和公序良俗，那么协议通常是合法有效的。但如果房屋卖给本村集体之外的人，双方签订的买卖合同违反法律强制性规定，属无效合同。

据介绍，合同无效的法律后果就是相互返还，一般就是出卖人将房款返还买受人，买受人将房屋返还出卖人，但实际上买受人居住之后都会投入财力装修改造，届时都会造成更大的经济损失。

“因买房而可能产生的利益损失可分为直接损失和间接损失。直接损失包括购房款及利息、装修费用、扩建改建费用等，间

看上去很美

短暂的快乐时光后，去年11月刘女士回归城市。入冬以后没什么农活，租房时没有考虑取暖问题，就没有安装暖气片，导致小院住着有点冷，只能回城里。“我签了1年的租房合同，但是过了明年春天才能回来住，感觉有点浪费了。”她惋惜地说。

在永宁县黄羊滩农场“置产”的于女士也坦言现实和想象中的田园生活不太一样。2019年，于女士和朋友两家合伙购买了两个相邻的院子并将其两个小院合并打造成一个独院。玻璃外墙、开放式厨房、茶室、烧烤区域……一切都是按照大家喜爱的设计元素进行装修，他们实现了和朋友在农家院子喝茶、聊天、散心的小愿望，小院子也成了小区有名的“样板房”。“经常有人路过时来参观我们的房子。”她坦言，“样板房”背后的费用昂贵。

“改水改电、铺地铺路，买各种装修材料，人工费，300多平方米的房子买下来花了近20万元，但是装修的价格翻了好几番。”于女士告诉记者，最初买房时一方面是想着能有一个自己的小院，方便朋友们聚会玩耍；另一方面是计划打造成独特的户外拍摄地，所以装修由两家人一手操办。但受疫情影响，

爱它不容易

接损失包括房屋增值部分损失、信赖利益损失、附属设施投入损失等。”黄彩弟说，若买方对房屋进行了装修，卖方需对装修费用进行补偿，装修费用的补偿可以通过评估机构评估确定，也可以根据装修发票、装修合同等凭证计算；对于买方在购买房屋后进行的扩建、改建部分，卖方也应根据扩建、改建的实际投入成本及评估价值给予相应补偿。

对于房屋增值部分的损失，可以通过比较购买房屋时的价格和当前同地段、同类型房屋的市场价格来确定增值部分，由卖方对买方进行赔偿；买方为签订和履行合同而支出的交通费等合理费用及买方因信赖合同有效而放弃其他购房机会或投资机会产生的损失等信赖利益损失，在合理范围内也可要求卖方赔偿。若买方在房屋周边建设了车库、水井、化粪池等附属设施或配套设施，可以要求卖方赔偿这些设施的建设和投入成本，以及因合同无效导致这些设施不能正常使用而产生的潜在损失。

“房屋能否过户问题，也须依据合同双方身份判定。”黄彩弟介绍，“农村房屋买卖后在满足一定条件时可以过户，但出卖方无法将房屋协助过户至同一集体经济组织成员的买受人名下。”根据《中华人民共和国土地管理法》的规定，符合规划和用地标准的房屋在买卖双方是同一集体经济组织的成员且买受人没有住房和宅基地的条件下，买卖双方达成协议且协议内容合法有效的，经农村集体经济组织同意，报乡镇政府审批通过后可以办理过户手续。

“还有一些返乡村民和城镇居民共同建造房屋养老或作为民宿、创意工坊的情形，根据《中华人民共和国土地管理法》第六十二条规定，宅基地仅能建造宅基地及附属设施，对于利用取得的宅基地使用权建造以营利为目的的生产及商业用房为法律所禁止。村民的这类做法应综合分析，比如建造房屋用于养老的情形符合法律规定，但作为民宿、创意工坊一般不被允许，且出卖、出租、赠与住宅后，再申请宅基地的，不予批准。”黄彩弟说，不过，目前也有部分地区为了鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅，出台了相应的政策对此进行支持。

拍摄的想法没能实现，他们也因小院距离市区较远，来小院享受田园时光的机会较少。

“夏天一个月能来两三次，过了秋天就不怎么来了，院子大部分时间都闲置着。”于女士透露，由于距离较远，没有专人打理，去年自己种的杏子、枣子等时令水果都烂在了地里，着实可惜。

此外，小院的物业管理也一直是于女士和邻居们头疼的问题。“刚开始说有物业公司管理，但一部分购房者不愿意缴纳管理费用，物业公司就撤出了，就没有专人打扫小区内的卫生，只能靠周围邻居的自觉性。”于女士每次回城之前都会将垃圾带走，做到“自扫门前雪”。

黄先生也面临着交通不便的问题。几年前，黄先生给刚退休的父母在永宁县三沙源附近买了一个院子养老。老两口在院子里种菜养花，享受了几年静谧的田园生活。但去年黄先生的父亲去世后，只有母亲一人住在小院，虽然生活变化不大，但是让黄先生和家人有了一些忧虑。

“之前我爸还在的时候互相照应，老两口出去买东西或者进城开着车就走了，但是现在老太太一个人，我们担心她没人照顾，让她回来住她不愿意，只能我们多跑过去。”黄先生说，当初买的时候觉得这里安静，适合养老，但是没考虑距离问题，现在老人不方便来回的时候就怕她万一有个头疼脑热，子女无法及时发现或者赶过去。

记者手记

“置产”虽美 但需理性对待

本报记者 张适清

“退休两年多了，每天就是吃饭、睡觉、睡觉，实在无聊，于是就到农村买个农家院，这一下就改变了我的生活状况，每天感觉充实得很，总有忙不完的事、干不完的活！”这是网友的一段发帖，也代表着一个群体到农村购房的初衷。

首先，农村小院式田园生活固然好，但一旦购买行为被认定为不合法，就会面临“白花钱”的困境。其次，购房后的附加成本如何计算？简装还是精装？中式还是日式？全包还是半包……如果想让小院成为“理想家园”，这些话题都是每个装修人绕不开的烦恼，不会因为房屋的地理位置不同而有所改变。再次，在小院住真的好吗？对时间充裕的退休老人而言，在小院种田养鸡能让他们单调的退休生活丰富多彩，而且无需考虑时间成本和交通成本，但对其他群体而言，这种悠闲是有限的，更多人仍需为生活奔走，在小院生活的时间只能是短暂的假期时光。

因此，小院爱好者们在“置产”前都应充分考虑改造成本、交通成本、居住频率等问题，切不可盲目跟风，如果想尝试，可以考虑先从租赁入手。



小院里搭建的休憩角落

(本版图片均由受访者提供)