

农房闲置的形成及盘活策略思考

茅林仙 黄雅思

浙江省测绘科学技术研究院

DOI:10.12238/gmsm.v4i3.1061

[摘要] 实施乡村振兴战略,是解决新时代我国社会主要矛盾、实现“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的必然要求,具有重大现实意义和深远历史意义。乡村要振兴,不仅要有农村集体经济使农民收入稳定、收入分配合理有序,也要有存量用地来进行村庄规划建设,从而实现富美新农村。但目前我国农村大量资产还处于闲置未利用状态。学习借鉴先进典型案例并提出解决方案,研究结论具备一定的实用性,能为其他地区的农村闲置资产盘活利用提供参考。

[关键词] 农村闲置; 盘活; 策略

中图分类号: P641.71 **文献标识码:** A

1 农房闲置的现状

农村有几间闲置的农舍?许多部门和个人提出了这个问题。根据国土资源部和其他有关部门的统计,全国农村地区至少有7000万闲置房屋,农村居民区的闲置土地面积约为200万公顷。随着农村人口向城市转移,这一数字正在逐渐增加。

闲置农用房中,一些建设周期长,结构破坏严重,外观较旧的房屋基本上处于长期闲置状态,无人居住,占比总体较小。有些房屋的建设周期较短,较新,但房屋主体较好的房屋仍然适合人们居住。但是,由于房屋的主人常年外出工作或搬到城镇,他们偶尔会使用他们在新年和节日期间回到家乡时会暂时居住,导致这些房屋的闲置时间超过使用时间。大量闲置农舍构成了闲置农舍的主体。农舍是农民或其组织的重要资产。在农村振兴的大背景下,农舍的闲置就是农民资产的流失。而且,大量闲置房屋的存在对个体农民和集体组织都产生了不同程度的负面影响。

1.1 安全隐患是显而易见的

闲置的农舍,由于长期缺乏管理,原来好的木头,砖瓦失去了使用价值,再加上风,日晒雨淋,草堆满院子,农舍变得容易倒塌,存在更大的安全隐患,并损害了农民。安全和财产安全。

1.2 这不利于实施乡村振兴战略

随着现代化的不断发展和乡村振兴战略的大力推进,新农村建设已提上日程。但是,由于农村闲置房屋数量众多,而且大部分闲置不在统一规划范围内,因此拆除和搬迁工作很难顺利进行。计划执行不力导致了每年都强调计划,村庄年复一年保持不变的现象。

1.3 容易引起对宅基地的争执

因为农民对土地资源的各种法律法规知之甚少,所以在大多数农民的心中,宅基地是私有财产,这导致农民建房的随意性更大,建筑环境混乱。此外,如果有房屋,基地分布不均,很容易导致群众争夺家园而引起的矛盾和纠纷,影响邻居的和谐和农村的稳定发展。

1.4 土地价值损失

土地是农业的最基本生产要素,农村地区最宝贵的发展资源,也是斯里兰卡大量出生和成长的农民最基本的生存资源。但是,由于农民对土地资源的认识不高,大量闲置农舍占用的宅基地也处于闲置状态,土地价值主要表现为土地使用价值。由于使用房屋,因此无法在一段时间内重新种植房屋,并且将其闲置一天。它将失去一天的使用价值,并严重浪费土地资源。

2 我国农房宅基地制度改革

2.1 农房土地制度改革

2016年中办、国办《关于完善农村土地所有权承包权经营权分置办法的意见》要求落实集体所有权,稳定农户承包权,放活土地经营权,形成层次分明、结构合理、平等保护的“三权分置”格局。各试点地区积极探索,形成了农村产权交易中心、农村产权流转交易市场、土地股份合作制、土地承包经营权流转、土地承包经营权抵押、土地托管等试点经验,实现了承包地“三权分置”,发展了一大批“家庭农场”、“种植大户”、“农民合作社”等农村新型经营主体。

2.2 农房建设用地制度改革

2020年1月实施的《土地管理法》中指出,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。这一系列文件中都提及了盘活农村闲置宅基地问题。宅基地制度改革是农村建设用地制度改革的重要组成部分,我国现行农村宅基地制度具有无偿性、成员性、封闭性,农户仅具有居住权,农户对宅基地的财产权和使用权难以得到体现,探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”改革,就是为了保障和实现农户权益,落实村集体的宅基地所有权,保障农户的宅基地资格权和农民房屋财产权,适度放活宅基地和农民房屋使用权。

3 闲置农房盘活的策略

3.1 加强政府宏观调控, 加快农村基础设施建设和乡村改造

在当前市场经济体制下, 政府在促进资源合理配置, 提高社会整体资源配置能力方面发挥着不可替代的作用。政府应充分发挥其指导作用, 促进严格执行每个村庄的总体村庄规划, 规范村庄布局, 利用中央和地方财政对农村的转移支付, 提高对农村的认识。农村交通道路, 网络通讯, 医疗卫生, 生态环境保护等条件, 改善农村发展的艰苦环境, 改善农村社会管理, 增强其便利性, 舒适性和安全性, 优化农村经济社会发展基础用于农村闲置房屋的综合利用。政府应从满足农民生活和生产需要入手, 在规划乡镇建设, 规范农村住房交易市场, 建立宅基地储备制度, 加强对农民的指导等方面进行有效的调整和控制。农舍的结构。通过基础设施的改善和村庄的改造, 将促进闲置农舍的利用, 并降低闲置率。

3.2 建立农村房地产租赁交易平台, 促进农村闲置住房市场化

由于各种系统和管理政策的限制, 许多现代平台工具不敢涉足农村房地产, 从而导致农舍被冻结, 基本上零交易, 并巩固了农舍的闲置。目前, 该国正在加快农村宅基地和农舍的改革。建立了诸如“三权分离”之类的土地制度, 为振兴闲置的农舍提供了制度和法律依据。建立农村房地产租赁交易平台, 促进农村闲置住房市场化, 可以为农村闲置住房提供广阔, 公平, 即时的交易环境, 调动农村房屋所有者的租赁热情, 取得较高的经济效益。对农舍的需求还可以轻松快

捷地找到合适的建筑物。因此, 有关部门和地方政府要积极搭建农村房地产租赁交易平台, 促进农民闲置农庄的市场化。

3.3 加强对土地法律制度和宅基地政策的宣传教育

各级国土资源管理部门必须开展深入, 持续的宣传教育活动, 广泛宣传我国的国情和法律法规, 提高干部群众的土地意识和珍惜土地意识; 依法提高对土地利用的认识, 强化土地利用。它可以采用宣传海报, 在线平台, 微信公众号, 电视等移动宣传形式, 也可以在不同范围内组织讲座或演讲或其他现场形式, 大力开展土地资源的保护与保护。合理建房, 闲置宅基地以及房屋拆迁方法和其他问题的宣传教育。提高农民对促进闲置宅基地的利用和流通的重要性和必要性的认识, 树立土地保护理念, 合理有效地处理闲置宅基地和房屋, 促进闲置宅基地的流通。农村地区, 改善土地和房屋的可用性和益处。

3.4 调整完善农村房屋买卖有关法律法规和配套制度

在原有法律制度的框架下, 闲置农舍的流通不畅, 导致大量闲置农舍没有合法的流通渠道, 权益也得不到保障。尤其是在郊区, 随着当前房地产市场需求日益旺盛, 城市建筑物和农村房屋之间巨大的利益鸿沟带来的利益诱惑导致了私人交易的隐性市场的存在。隐性交易市场没有配套的监督机制, 农村房屋流通市场的混乱秩序也在一定程度上阻碍了城市化的进程。因此, 有必要适当调整和完善有关法律法规和配套制度, 以购买和出售农村房屋。因此,

有必要不断完善农村房屋买卖制度, 建立农村宅基地土地使用权出让制度, 建立健全农村社会保障制度, 切实保护农民的切身利益。

3.5 加强管理者责任机制

县乡土地资源和房屋建设管理部门以及村民自治组织对闲置农舍的管理最为重要。为了加强依法管理宅基地的责任, 应当建立联合责任机制, 明确每个管理主体的责任, 完善农村宅基地和房屋监督管理制度, 落实工作职责, 形成责任制。联手执法监督, 加大对闲置宅基地的控制力度, 实施住房处置政策, 将共同遏制违法建设。

4 结束语

农房是农村各主体重要财产, 一直是农村各主体进行活动的依托, 构成了农村社会经济活动的基础。随着农村社会经济的发展, 农业劳动生产率大幅提高, 农业劳动力出现剩余, 并向城镇迁移, 大量农房闲置, 对农房利用产生重要影响, 造成资源浪费, 致使农民资产的流失。

[参考文献]

- [1] 房建恩. 乡村振兴背景下宅基地“三权分置”的功能检视与实现路径[J]. 中国土地科学, 2019, 33(5): 23-29.
- [2] 刘守英. 土地活才有城乡融[J]. 农村经营管理, 2019, (6): 12-13.
- [3] 韩长赋. 中国农村土地制度改革[J]. 农业经济问题, 2019, (1): 4-16.
- [4] 祁全明. 我国农村闲置宅基地的现状、原因及其治理措施[J]. 农村经济, 2015, (8): 2.