**“三 块 地” （2）**

武进农村宅基地制度改革，把宅基地与它上面的住房合在一起进行，使它们既可有偿退出，也可用作抵押贷款。对“超面积”部分，则实行有偿使用。

 ——题记

**一**

**随着新型城镇化建设步伐的加快，乡下的“空心村”越来越多，有些住房已无人居住。这些住房，连同它们身下的宅基地一起闲置，造成了极大的浪费。**

**宅基地制度改革，必然涉及对宅基地上住房的处理。让它们能够有偿退出并且派上新用场，成为江苏省常州市武进区农村宅基地制度改革的关键一招。**

 **苗木经纪人李腊明是首批“吃螃蟹”者之一。**

**记者曾多次采访过他。10月10日，记者再次赴嘉泽镇西城村采访时看到，他家的两层半楼房已被拆除。李腊明说，被拆除的两层半楼房是1986年建造的，建筑面积270平方米，占地面积120平方米，外带一个农家小院。几年前，他家在镇上买了商品房。儿子到常州城里工作后，也在城里买了房。**

**李腊明说，对照武进区《农村宅基地自愿有偿退出指导意见（试行）》，一家人反复商量后，决定自愿有偿退出宅基地和住房。**

**他告诉记者，按照嘉泽镇确定的基准价，他家退出宅基地和住房后，一共拿到77.6万元。其中，住房拆迁补偿款34.6万元，货币化安置费43万元。**

**像李腊明家这样选择有偿退出的，在西城村还有3户。**

**李腊明说：“退出的，都是全家进城或者全家搬到镇上定居的。以后，这样的情况会越来越多。”**

**因为农民当初获准使用宅基地是无偿的，所以，武进区在这项改革中，把补偿项目确定在住房拆迁和安置上。安置，统一采取货币化方式进行。连日来，记者在6个乡镇和街道采访了20多位基层干部和村民。他们都说，这种做法合情合理，有关标准也比较合理。**

**武进区采取一系列措施，处理农民退出的宅基地和住房，盘活并利用好这些闲置的资源。**

**这些措施主要包括：权属转让——农民可用出售住房等方式，将住房连同宅基地转让给本集体经济组织其他成员使用，或者用租赁方式流转给他人使用；权益转化——集体经济组织收购农民退出的住房；土地整治——集体经济组织通过土地综合整治、增减挂钩等方式，对农民退出的宅基地进行复垦开发；转换入市——集体经济组织将这些宅基地转换为集体经营性建设用地，公开入市。**

**全区各地都有农民自愿有偿退出宅基地和住房。目前，已有327户办完手续。**

**二**

**在一些农民全家迁居城镇的同时，美丽乡村建设的推进也让不少富裕起来的农民不愿离开家乡。其中，有的还想抓住乡村振兴战略实施中的新机遇，再大干一番。**

**同样在嘉泽镇，记者见到了另一位靠种植和销售苗木挣钱的农民。**

**他叫吕伟斌，家住满墩村。记者见到他时，他刚从江南农村商业银行办完贷款手续回来。这是他第二次办理“两权”抵押贷款。**

**农民有宅基地使用权和住房所有权。让农民能用这“两权”抵押贷款发展生产经营，是武进区的一大创新。2015年12月28日，吕伟斌第一次用这种方式贷款50万元。后来，他如期还清贷款。这次，他还是贷50万元。**

**“今年苗木行情看好。我家田里，新品种月季有8000株，总价超过60万元。”吕伟斌说。**

**吕伟斌告诉记者，“两权”抵押贷款的利率不超过5%。与其他方式的贷款相比，这种贷款，他贷50万元，1年利息起码要少2.5万元。他说，种植新品种月季，赚钱多，但投入也大。他购买小苗的投入和后期的人工成本，靠的就是“两权”抵押贷款。**

**吕伟斌还透露，他的堂兄吕亚军去年12月也用这种方式，贷了30万元，用于建造智能化大棚，发展现代农业。**

**江苏省国土资源厅厅长李侃桢说，武进区的这项改革举措开全国先河，吕伟斌是全国农村办理“两权”抵押贷款第一人。**

**为了规范这项改革，武进区制定了《农民住房财产权抵押贷款试点暂行办法》《农民住房财产权抵押贷款风险共担机制试行办法》等一系列政策文件。**

**记者了解到，该区在这项改革中抓住了两个关键环节——**

**第一是区政府投入1000万元，设立“两权”抵押风险补偿基金。在还贷出险时，该基金承担出险金额的70%。这70%先由区政府动用基金向银行进行代偿，再由银行向贷款人进行追偿。最终，被用作代偿的基金将得以返还。**

**第二是银行积极参与。目前，江南农村商业银行、中国农业银行武进支行、交通银行武进支行等8家银行，都大力发展这一业务。其中，江南农村商业银行还大胆创新，推出了专属贷款产品。**

**到今年9月底，这些银行发放此类贷款累计已达到3706万元。农民们用这些贷款，发展种植业、养殖业和农产品加工业。自这项改革推出以来，所有到期贷款都按期归还。**

**常州市金融办副主任喻良骝说，此举让农村宅基地和农民住房这块“死资产”变成“活资本”，在一定程度上化解了“三农”融资难题。**

**三**

**由于种种原因，一些农户超标准占用了宅基地。对这些“超面积”者，怎么办呢？这是农村宅基地制度改革中必须解决的另一个大问题。**

**老农民华国龙家有4个人，包括他们夫妻俩和两个女儿。4个人，是同一个集体经济组织的成员。华国龙家原来位于花海大道附近，2009年因该大道拓宽需要而被征地拆迁。当时，村里考虑他的小女婿将要入赘，便在安置小区花都馨苑给他家安排了一套大户，宅基地面积为137.7平方米。**

**“至今，华国龙的小女婿还未入赘。按照区里现行的农村宅基地制度改革政策，4个人的家庭最多只能享受100平方米宅基地。”村委工作人员张国庆告诉记者。**

**张国庆还透露，花都馨苑一共有160多户，像华国龙家这样“超面积”的有几十户。他说，主要原因是人均宅基地面积标准改变了，“现在比以前紧了”。**

**对“超面积”者，武进区农村宅基地制度改革政策规定，由村集体经济组织收取“超面积” 部分宅基地有偿使用费。政策规定，对“超面积”部分，每平方米每年最低收取5元，最高收取20元。具体执行标准，由村民代表会议决定。按30年计算，“超面积”者一次性缴清费用。**

**对照政策，华国龙家所在的跃进村召开村民代表会议决定，对“超面积”部分按照每平方米每年5元收取有偿使用费。华国龙家一次性缴清了5655元。**

**目前，该区已有121户农民办理了“超面积” 部分宅基地有偿使用手续，村集体经济组织收取有偿使用费51.5万元。这项工作，全区还在大力推进。**

**武进区规定，这笔钱用于村集体公共支出。**

**跃进村党总支书记张建荣告诉记者，对新建住房者，全区现在都按照武进区《农村宅基地审批管理办法（试行）》执行，在审批时严格控制宅基地面积。**

****