

## &gt; 视点

作为全国深化农村宅基地制度改革试点县(市、区),江川区先行先试,积极探索——

# 唤醒村庄“沉睡”资源

本报记者 浦美玲 李苏榕 文/图



一户多宅、空房闲置、生产用房占地、乱占乱用耕地建房……长期以来,由于缺乏规范管理和统一规划,农村宅基地普遍存在着“多、大、乱、空、违、转”现象,闲置宅基地和农房“沉睡”,土地资源要素冻结,村民集体土地公有意识淡薄。深化农村宅基地制度改革,盘活农村闲置宅基地和农房,已成为发展之需、时代之需。

今年初,玉溪市江川区成为全省3个全国深化农村宅基地制度改革试点县(市、区)之一。江川区先行先试,积极探索,以深化农村宅基地制度改革为契机,做好减法、加法和乘法,全面推进农村经济发展、村庄统一规划、人居环境提升和乡村振兴战略。



改造前的业家山宅基地

## 易门石榴:水晶为粒玉为浆

金秋时节,走进易门县十街乡马头村委会小马山组石花坪的软籽石榴基地,只见一个个鲜嫩的石榴挂满枝头,工人们正采装、装箱,脸上洋溢着丰收的喜悦。

该基地由易门县元瑞农业科技发展有限公司历经4年多时间建成,按照生态化种植、标准化管理的要求,全面推行种养循环生态种植模式。

本报记者 党晓培 通讯员 施永强 摄



### 做减法 清退闲置房屋 腾出发展空间

农村宅基地制度改革,首先就是要做减法,迈出清退闲置房屋的第一步。

“改革之初,遇到了不少阻力,很多村民不理解。我们一家一户做思想工作,先倾听诉求,再解释政策,后提出方案。大家逐渐认识到,农村集体土地是公有的,要重回‘一户一宅,面积法定’的公平起点。”雄关乡白石岩村委会党总支书记、主任邱名贵介绍。

江川区于今年3月25日启动农村宅基地制度改革试点工作,以雄关乡白石岩、江城镇下宝塔营、九溪镇六十亩、安化乡安化三组、前卫镇业家山和赵官6个先行先试村作为改革试验田。目前,白石岩小组率先取得新突破。

为有序推进农村宅基地制度改革,江川区入户倾听民意,摸清清退底数。对10余个村(社区)进行了调研,就“一户一宅”硬约束、“户有所居”新保障,“超占面积实行有偿使用”“多宅退出”“节地上楼”等热点问题与干部群众进行面对面交流,虚心听取各方意见。成立以区、镇、村组和第三方服务机构组成的摸底调查工作组,按照“不漏一户、不漏一宅”的要求对6个试点村开展入户摸底调查,累计调查农户1812户、宗地3301宗,完成了6

个试点村宗地全覆盖、信息全采集、现状全分析,初步建成试点村宅基地信息数据库,形成专项调查分析报告,力保改革平稳推进。

“在农村宅基地制度改革试点工作中,我们坚决守住‘土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损’的底线,以村集体为主导,遵循‘四议两公开’民主决策程序,充分尊重农民发展意愿,以维护农民权益为出发点和落脚点科学制定各村实施方案。”江川区宅改办副主任韩振华介绍。

江川区紧紧围绕“深化农村宅基地制度改革,助力乡村振兴示范建设”这一目标,突出探索厘清农村宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”实现形式这一重点,积极探索改革路径、狠抓措施落实,农村宅基地改革试点工作稳步推进有序推进。按照有偿退出和无偿退出两种模式,全区研究制定了白石岩农业生产设施用房退出、六十亩新农村建设与旧村改造、业家山乡村旅游、赵官空心村改造与节地上楼等“一村一策”的配套实施方案。各试点村在完成改革试点各项“规定动作”的基础上,因地制宜探索宅基地权益保障等“自选动作”,目前已完成摸底调查结果公示和实施细则制定。

### 做加法 完善基础设施 提升人居环境

“推进农村宅基地制度改革,我们村干部必须带好头。”邱名贵说,白石岩村坚持党员领导干部带头,以自己主动退出为支点,撬动全村宅基地使用权流转、退出、有偿使用等制度改革。目前,6名村组干部带头退出面积680平方米,示范带动15户村民拆除1246平方米,共退出烤房14间、生产用房7间、畜圈5间,涉及面积1926平方米,还签发了全区第一批农村宅基地使用权退出凭证。

拆除过后,开始做加法。白石岩村引进第三方机构进行村庄规划,依托村庄特色、区位优势,完善基础设施,提升人居环境,改善乡村面貌。在村外新建了一个标准化养殖小区,把村中所有养殖的家禽都迁到村外,并计划引入规模化、规范化的养殖企业带动大家养殖,壮大集体经济。32座新能源烤房正在筹建中,将在明年时间节点完成建设,全力保障村民生产需要,达到提质增效的目的。

如今的白石岩村面貌一新:小广场上健身器材完备,房前屋后花红草绿风清。下一步,全村还要拆除5000多平方米建筑,全部用于村庄整体规划建设。“不久的将来,一个环境优美、风光如画的美丽村庄将呈现在人们面前。”邱名贵满怀信心地说。

“现在我家门口的路比以前宽了一倍多,车子畅通无阻。”村民邱家有接到

### 做乘法 发展新型业态 农村大有作为

苍翠欲滴的七星山下,是美丽的前卫镇业家山村。

每年,七星山都会举行“七夕节”,极具地方特色的美景美食和丰富多彩的文化活动,引得四方客人纷至沓来。

“农村宅基地制度改革试点给我们带来了千载难逢的机会。长期以来,业家山村都存在农房超规建设、私搭乱建等情况,通过有偿退出和无偿退出两种模式,目前已经拆除1700多平方米,但依然不彻底。”日前,业家山村委会党总支书记赵维林告诉记者,到现在,全村还有空闲老房子、旱厕、畜圈、烤房等3375平方米的拆除任务。随着宅基地制度改革的推进,年底前有望全部拆完。

腾出来的空间,归集体所有,做好乘法,将能充分释放农村闲置宅基地和农房的潜在价值,形成各类要素汇聚良性循环。“业家山周边,有丰富的手工铜器文化、七夕文化、白药文化(白药创始人曲焕章故居)资源,我们将以宅基地制度改革为契机,做好乡村规划、改善村庄面貌的同时,依托资源加大招商引资力度,引进新型经营主体,拉动乡村建设投资,促进乡村产业振兴。”赵维林说。

业家山的改变激发了村民的积极性和主动性。“农村宅基地制度改革启动起来,我们村的环境变好了,丰富的旅游资源吸引了更多游客。作为居民,江川区委相关负责人介绍,下一步,将加快推进试点村工作进度,尽快启动全区农村宅基地基础数据调查,探索农村集体经营性建设用地入市、宅基地使用权流转、有偿使用退出等路径方法。这意味着,村庄将能拓宽农民财产性收入渠道,满足农民对‘共享’宅基地使用权、实现财产性价值变现的愿望。同时,将吸引一大批新型主体、“乡贤”回归故里,带回城市文化资源和文明生活方式,使相对落后的农村得到精神与经济的双重滋养,届时,广大农村将大有作为。

村里号召后,主动退出了建在自家门口的洗澡间,整条街的居民也陆续退出了烤烟房和圈舍,换来的是宽敞干净的街道和风貌整齐的新民居。

在养殖小区,每一户的圈舍内,投食、喂水、清扫等设施一应俱全,方便操作,环境干净。“我们家养的3头猪现在送到了养殖小区,没想到比养在自家门口还方便,家里空出的圈舍我可以安心退出了。”白石岩村村民陈有德介绍,村里统一落成的标准化养殖小区既方便打扫又方便喂养,还时不时统一组织农户们学习养殖知识。

节地上楼,也是江川区推进农村宅基地制度改革的一种模式,对比传统“一户一宅”,每户可节约土地80平方米,公共空间用于完善配套。该区已先

完成安化光山、九溪矣文、前卫下高桥等10个示范点建设,建成21幢192户,总建筑面积26290平方米。江川区坚持“党建引领、规划先行、群众自愿”的原则,加大违法建筑拆除整治力度,充分盘活闲置的土地资源。以农村宅基地制度改革为契机,加快推进在建及拟开工建设节地上楼项目,统筹住建、水利、自然资源等部门力量,完善配套基础设施,探索农民上楼后房地一体不动产权登记颁证、农村宅基地经营使用权和房屋财产所有权上市交易等方面方法路径,逐步破解政策、资金瓶颈。

我们感受到了生产生活质量升级提升带来的红利。”业家山村民业志刚介绍,环境提升带来人流,提升了自家种植的荷藕销售量,宜居宜业的农村生活让自己对农民身份有了更深的认同,也对业家山的未来充满信心。

同样的信心和决心,也种在了白石岩村民心里。白石岩村位于电力风车悠悠、青山巍巍的磨豆山脚下,每逢节假日,络绎不绝的私家车都会从白石岩村旁疾驰而过,沿山而上。“待农村宅基地制度改革完毕,村庄进行规划时,我们要重新定位自己,利用良好的区位优势和自然资源,发展符合我们村特点的休闲农业、乡村旅游、餐饮民宿、文化体验等新业态。”邱名贵说。

江川区委相关负责人介绍,下一步,将加快推进试点村工作进度,尽快启动全区农村宅基地基础数据调查,探索农村集体经营性建设用地入市、宅基地使用权流转、有偿使用退出等路径方法。这意味着,村庄将能拓宽农民财产性收入渠道,满足农民对‘共享’宅基地使用权、实现财产性价值变现的愿望。同时,将吸引一大批新型主体、“乡贤”回归故里,带回城市文化资源和文明生活方式,使相对落后的农村得到精神与经济的双重滋养,届时,广大农村将大有作为。

### > 资讯

## 玉溪修订城乡规划管理技术规定 居住用地容积率不超3.1,限高80米

本报讯(记者 李苏榕 通讯员 白诚颖)日前,记者从《玉溪市城乡规划管理技术规定(2021年修订版)》(以下简称《规定》)宣传发布会获悉,玉溪市从去年6月启动新一轮的修订工作,修订完成了新版《规定》,并于8月1日正式施行。

《规定》主要围绕规划和建筑两个方面,对用地开发控制、居住区配套设施、交通设施、城市设计、海绵城市建设、市政工程、城市更新、乡村规划建设、总平面图规划、建筑工程设计、绿色建筑设计、地下空间开发与利用等方面作出明确规定。

居住用地容积率不超过3.1,限高80米。《规定》对土地开发强度进行了控制,居住用地容积率最多不超过3.1,非居住用地新区的容积率最多不超过3.5。即便要对老旧小区进行改造,旧区的用地容积率也只能上浮15%,不超过3.55。除了限制容积率,《规定》对居住建筑的高度也作了管控。19至26层的高层Ⅱ类建筑,容积率控制在2.9至3.1,建筑密度控制在22%,建筑高度控

制在80米。

同一街坊鼓励整体开发建设。《规定》明确,建设项目建设用地规模原则上限行整体规划建设;对无法形成街坊整体开发的用地,鼓励在同一街坊内整合周边可开发利用地,统一规划设计、统一开发建设。

幼儿园社区养老服务设施先期建设。《规定》明确,涉及分期实施的建设项目建设,应编制项目修建性详细规划,确定总体建设规模后,方可分期实施。各项公共服务设施需优先实施建设,其中,新建住宅小区配建幼儿园、社区居家养老服务设施用房安排在首期,且不得拆分。

《规定》明确,居住项目每个地块至少设置一处面积不小于10平方米的垃圾分类收集容器间,设置一处建筑面積不小于60平方米的公共卫生间,设置一处面积不小于15平方米的邮件及快件送达设施,以及人均建筑面积不小于0.1平方米(室外人均用地不小于0.3平方米)的社区文化体育活动场地。

### 元江文旅项目助力全域旅游提档升级

本报讯(记者 李苏榕 浦美玲)9月21日,位于元江哈尼族彝族傣族自治县果香四季国际旅游度假区内的栖霞山温泉花园酒店开业。

“在旅游文化新兴产业培育上,深入实施全域旅游发展战略和旅游文化融合发展行动计划,扩大对外开放,加强招商引资,主动引进实力强大的企业到元江投资兴业。”元江县县长白文华介绍,果香四季国际旅游度假区项目作为省、市“四个一百”重点建设项目,是元江县推进旅游文化产业发展的大突破,也是推动全县打造全域旅游目的地的新引擎,县里和投资方一起,全力

以赴高效推动项目建设进程。栖霞山温泉花园酒店项目属于果香四季国际旅游度假区首开区、核心区建设内容,是由云南建投集团旗下云南省房地产公司投资建设的重大文旅项目。项目位于元江县江东新区栖霞山麓元江江畔,占地面积11858.34平方米,依山傍水,怀抱元江,背靠栖霞山,与老城区仅有一江之隔。酒店由云南建投物业管理有限公司管理,专业建设团队及专业管理团队携手,全力将其打造为集温泉养生、休闲度假、商务会议、康养娱乐、风味美食为一体的高端综合性酒店。

### 新平举行“三下乡”集中示范活动

本报讯(记者 李苏榕)9月16日,玉溪市2021年文化科技卫生“三下乡”集中示范活动在新平彝族傣族自治县戛洒镇举行,为当地群众带去文化科技卫生现场服务。

本次集中示范活动共有30家单位参加,根据当地实际和群众需求,提供科技普及、健康诊疗、法律咨询等惠民活动。“今天参加‘三下乡’集中示范活动启动仪式的单位和部门为戛洒镇送来共计350余万元的项目、资金和物资。”据玉溪市委宣传部常务副部长方勇军介绍,文化科技卫生“三下乡”活动开展20多年来,在促进农村经济社会发展、丰富农民精神文化生活、保障群众身体健康、密切党群干群关系等方面发挥了积极作用,成为了一项深得民心的“品牌活动”。

玉溪市博物馆社会教育部主任刘丽莎介绍,下一步将以“流动博物馆”的形式把更多的展品和历史文化知识带到大山深处的社区和学校,让更多的人了解玉溪古韵。

### > 边走边看

## 走进曲焕章故居



江川坝子以西,是前卫镇赵官村。沿着平整的道路来到村庄深处,曲焕章故居隐匿于此。

故居由本体、曲万增(曲焕章之子)故居、曲氏宗祠三部分组成。蓝天之下,青瓦黄墙的独栋院落,显得古朴而沉寂。推门而入,工作人员正有序忙碌,要在两层土木结构的曲万增故居内修建曲焕章白药文化纪念馆。随着纪念馆对历史文图资料的梳理,那段烽火交加的峥嵘岁月和曲焕章宁死不屈的爱国故事,频频被人们说起。

曲焕章是云南白药创始人。“七七事变”后,云南第60、58军北上抗日。曲焕章出于爱国之心,捐献了3万瓶百宝丹给两军全体官兵。同年,国民党中央政府派人将曲焕章接往重庆,要挟他交出白药秘方。曲焕章严词拒绝后被软禁,其后因抑郁成疾而死,终年58岁。1956年2月,曲焕章遗孀缪兰英把白药秘方献给了新中国,由昆明制药厂生产,并更名为“云南白药”。

为保存遗迹,缅怀历史,进一步弘扬曲焕章

的爱国主义精神,在省、市、区有关部门的支持下,江川区先后投入资金155万元修建了曲焕章白药文化纪念馆,预计今年国庆节前完工并对外开放。

纪念馆共占地180平方米,分上下两层。一层通过爱国主义精神、艰苦奋斗精神、工匠精神“三个精神”讲述曲焕章生平历程;二层设10间展室,再现曲焕章大药室、药室物品陈列、药学成就、红色革命故事、获赠牌匾故事、白药发展历程等,供人们参观学习。纪念馆与赵官三教寺、曲氏祠堂构成白药文化园的核心区。



本报记者  
浦美玲  
李苏榕