

[各抒己见]

岂能容忍 耕地里长出别墅？

近日，河南信阳部分乡村存在侵占耕地开发房地产现象，并且正在开发建设、火热向社会销售。销售人员透露房子是按新农村建设的名目开发的，建房土地都是耕地。据工地人员透露，有一些城市居民对这些乡村别墅进行买卖。

以新农村的名义，在耕地里建别墅。不仅如此，这些没有手续的别墅，村集体外的其他人员，也可以凭借没有手续这个硬约束而堂而皇之地买卖这些别墅，从中渔利。而当地基层政府，在这些乱象面前，在土地手续办理和耕地建房上却根本没有制止。建设别墅披着新农村外衣，耕地在乱建中被侵占，非村民购买农村住房，这些乱象着实让人痛心。

耕地里“长”出来的别墅，首先违反了耕地内不得建房的法律规定。而且，据媒体调查，这些耕地还是基本农田。当地基层政府大手一挥，就可以突破耕地（基本农田）不得建房的法律底线规定，其间，当地政府的相关职能部门，有没有失职失察，或者更有甚者，当地基层政府，与房地产开发商有没有利益交换，都应该随着耕地里“长”出来的别墅而一探其根。

耕地里的别墅，还牵涉着农宅不得向村集体外人员出售的法律规定。根据《中华人民共和国土地管理法》《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》、国土资源部《关于加强农村宅基地管理的意见》等相关法律法规以及政策的规定，城市居民到农村购买房屋的合同属于无效合同。而在信阳这起案件中，有一些城市居民购买后随手高价转手，显然也于法律无据。相关村民出售别墅后，根据法律规定，也将失去再次申请宅基地的权利。

作为农业大省，保证农业用地稳定是最基本的职责所在，维护粮食安全，也是其应尽职责。在耕地上建房，不仅违反了这些底线，违反了相关法律法规，也明显侵犯了相关村民改善住房的合法权益，助长了一些企业违法经营、建房和城市居民买卖农村住房情况，也助长了超标准建设农房等乱象。

耕地里“长”出来的别墅，满足了一些人高端住房的需求，却严重违背了相关法律法规。在限墅、禁墅令的持续推进中，全国各相关地方先后查处拆除了一大批违规别墅，依法对相关责任人进行了问责，遏制了违法别墅野蛮建设的势头。但是，发生在信阳的这起耕地里“长”出来的别墅案，恰恰反映出个别地方在耕地法律法规把关失守的问题，反映出一些房企唯利是图的本性，整治违法别墅、保护耕地，仍然任重而道远。

支持新农村建设，改善农村人居环境，是推进乡村振兴的重要抓手，但这不能成为一些地方把乡村振兴房地产化、房地产违法化，不能成为侵犯耕地保护基本要求的借口。依法打击、严厉惩治地方失职渎职行为，依法保护耕地和农民权益，需要各相关职能部门守土尽责。 张立

庭院“微经济”盘活农村闲庭

安徽省泗县是农业大县，县城周边及县北部土地较为肥沃，人口分布密度较大，人均耕地面积较小，农民生产半径大约在0.5~1公里，农民多以打工或经商为主，农村旧房空置较多；县中部和南部土地相对贫瘠，人均耕地较多，农民生产半径大约在1~2公里，农民多以务农为主，住户相对松散，人均占用宅基地面积较大。为提高农村土地利用效率、促进农民增收、美化乡村环境，泗县统筹考虑各村产业发展和历史文化，围绕“宅”字做文章，盘活利用农村庭院闲置土地，大力发展庭院“微经济”，使村民房前屋后的“方寸之地”变成了创收之所，走出一条盘活利用闲置宅基地发展“五小”（小菜园、小果园、小田园、小鱼塘、小藕塘）特色产业及新型田园村庄的新模式。

“造血式”循环发展，庭院经济“小”而不“乱”

庭院经济表面上是农民利用“零敲碎打”不起眼的“小地块”发展农业生产，其中却有着大乾坤。

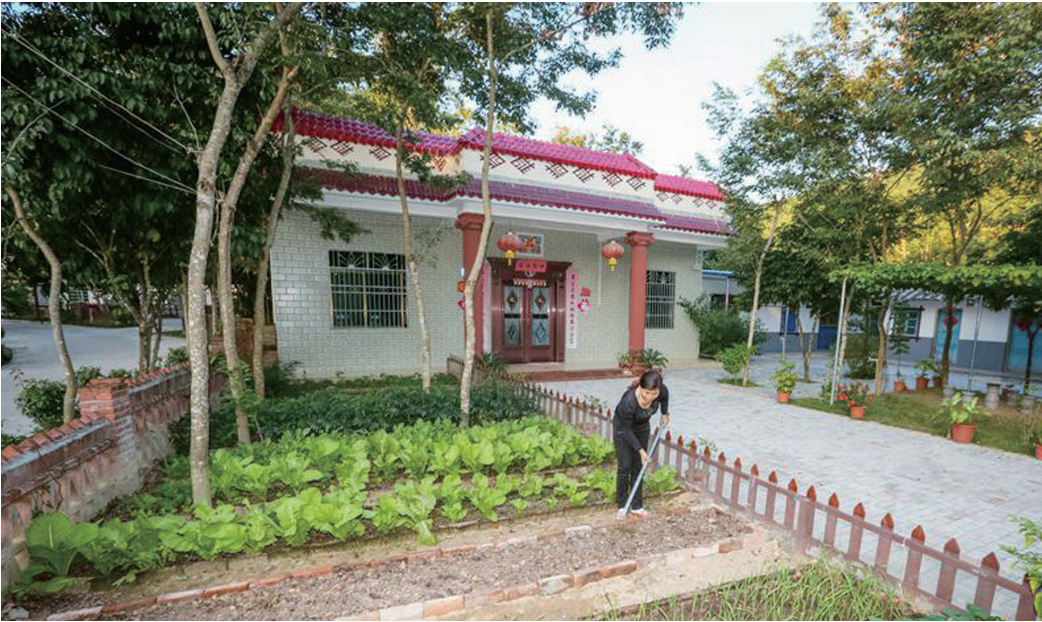
复垦土地，为庭院经济建根基。充分利用城乡建设用地增减挂钩政策，采取整理、复垦、复绿等方式，对集体所有的闲置土地、农民闲置的危旧房屋和宅基地进行集中整治，建设农业园区和发展庭院经济，为农民建房、乡村建设和产业发展等提供土地要素保障。全县依托城乡建设用地增减挂钩项目累计盘活闲置宅基地2.9万亩，清理“一户多宅”216处，拆除闲置房屋536间，盘活闲置宅基地面积累计0.84万亩。

以奖代补，为庭院经济创活力。采取以奖代补模式发展庭院经济，对利用庭院种植林果、药材、精品果蔬园、食用菌等达到一定面积或取得一定收益的农户，发放一定的奖励。依托大型企业发展订单农业，采取企业、合作社、农户相结合的模式发展庭院经济。同时注重发挥典型示范带动作用，充分利用惠农政策，注重发展庭院经济示范户的示范引领作用，辐射、带动其他农民跟着干、主动干、想着干，逐步形成小规模、大群体、小产品、大产业的庭院经济发展模式。

统一规划，促成区域特色。根据泗县地区自然环境、气候及经济水平，坚持因地制宜原则，推进泗县地区区域化发展及基地化建设，建立“一村一品”的种植园区。大力发展庭院“微经济”的过程中，充分利用空闲房屋与闲置宅基地，健全完善相关种植配套设施，以促进农产品产出增收，获得经济、生态双重效益。目前全县已有23个村围绕打造庭院“微经济”和建设新型田园村庄完成了整村推进工作，累计盘活利用闲置宅基地0.96万亩。其中，黑塔镇韩徐村盘活利用闲置宅基地发展“五小”特色产业共1280亩，通过村合作社和农户签订租赁合同，每年可增加村集体经济收入近20万元。

“修炼内功”做活做强新产业，庭院经济“小”而不“弱”

以市场化运作为主、以政府推动为辅，将庭院经济与休闲农业、乡村旅游有机结合，按照特色化、规模化、品牌化要求，拓展产业链条，真正把“小庭院”打造成大产业，为盘活利用闲置宅基地和助力



乡村振兴提供有力支撑。

“市场导向”优先策略。以市场为导向把发展的重心放在满足更广阔的市场需求上，一切以市场需求为主，一切以满足消费者需要为先。通过科学、专业的手段把经济的发展态势，消费者偏好、市场运行机制与规则等摸细摸透，积极融入市场经济的体系中，把千家万户的庭院经济与广阔的市场相链接，不仅让庭院成为市场的主要参与者，而且成为财富创造的重要主体。

“引进来”“走出去”“留得住”相结合。“引进来”是把乡村以外的消费者吸引到一家一户的庭院中，让他们在庭院中进行体验式、亲近式、参与式的消费；“走出去”是庭院经济主动走进城市做宣传，让城市消费者了解庭院经济，并引导他们的消费选择和欲望。“引进来”是把城市消费者吸引到庭院经济中来，但这只是为他们提供服务的第一步，能够把消费者留在庭院，为农户带来实在的效益，是泗县打造庭院“微经济”的关键。由于城乡消费者具有很强的代替性，让消费者“留得住”的关键要让他们真切地感受到比起城市同样的消费，庭院经济能让他们消费“物有所值”或超值。“留得住”会产生链条式的消费收益，住宿、餐饮、文化体验、乡村景点观光、农业生产体验等庭院经济项目均能充分得以展示和利用。

“股份制经营”拉长产业链条。实行股份合作经营模式，吸收各村农户为社员组建产业合作社，农户以房前屋后闲置宅基地入股，采取“村集体+经营主体+农户”形式，在房前屋后的“方寸之地”栽植林果、药材、蔬菜等。合作社负责聘请专业技术服务团队，负责各类产业的种植、施肥、管理、病虫害防治、储存、销售、物流等。为做好宣传推介工作，相关产品可申请“三品一标”及进行品牌建设，拓展新的营销方式，引导产业由传统销售向网络营销等形式，扩大产品销路，拉长产业链条，增加收入，为做活做强泗县庭院“微经济”注入新的活力。

“多管齐下”纵深推进盘活模式，庭院经济“小”而不“单”

泗县在充分尊重农户意愿的基础上，鼓励有一定经济实力的农村集体经济组织对闲置宅基地和闲置住宅进行统一盘活利用，引导返乡人员依托闲置宅基地和闲置住宅发展特色产业项目，拓宽增收渠道。

发展手工作坊盘活闲置农房。泗县农村存在大量异地购房家庭，特别是外出务工人员长年在在外，造成很多空心村，闲置大量农房。近年来，泗县积极引入能人大户，大力发展特色产业，开发特色产品、特色手工艺品制作等，带动农户盘活利用闲置农房发展家庭工厂、手工作坊，乡村车间等产业，

并取得了很好的效果。据初步统计，全县开发家庭工厂利用农房1043间。其中，四山村利用外出务工人员返乡创业，成立的泗县精鑫工艺品加工厂利用其生产加工技术简单易学的特点，在村里利用闲置农房分设4个加工点，同时工厂提供原料鼓励农户自己设点加工。目前，全村有20余户农户利用自家农房加工产品。泗县精鑫工艺品加工厂的引进，不仅为村里带来了产业、增加了集体收入，同时还为农户提供了就业、创业的渠道。

开发旅游产业，实现“产庭景”互动融合。依托旅游资源优势集中创建一批乡村旅游目的地和田园综合体，推进示范促进合法闲置宅基地和农房的盘活利用。鼓励农户将合法的闲置宅基地和农房自愿有偿交给村集体，通过农村“三变”改革，将闲置农房整体或者部分使用权采取入股的方式，由村集体、经营主体统一开发经营，促进农户、村集体、经营主体三者共同发展增收。目前，全县试点开展了三个乡村旅游目的地和一个田园综合体的闲置宅基地和农房盘活利用，即大庄镇曙光村小宋梨园、屏山镇老山村蟠龙山奇石公园、大路口乡龙湖村石龙湖国家级湿地公园和大路口乡网周村石龙湖田园综合体，盘活闲置宅基地1502宗，面积1000亩。

钱东方 孙发圣 张勇

[选载·建设管理]

发展农民专业合作社，是市场经济条件下推进农业产业化经营的重要举措，是创新农村经营体制、提高农民组织化程度的有效方法，更是实现农业增效、农民增收，促进农村经济发展的重要途径。

(3)现金比率。是指流动资产中的货币资金除以流动负债的比值。其计算公式为：
现金比率=(现金+银行存款)÷流动负债
或现金比率=(流动资产-存货-应收款项)÷流动负债
现金比率表明合作社目前有多少货币资金可以立即偿还债务，比速动比率更进一步地反映了合作社偿还短期债务的能力。
(二)长期偿债能力分析长期偿债能力分析研究的指标主要有资产负债率和产权比率
(1)资产负债率。是指债务总额除以资产总额的百分比。其计算公式为：资产负债率

(%)=(债务总额÷资产总额)×100
资产负债率反映合作社总资产中债权人的权益有多少份额，可以衡量合作社对债权人债权的保障程度。
(2)产权比率。是指负债总额与所有者权益总额的百分比。公式为：产权比率(%)=(负债总额÷所有者权益总额)×100
产权比率也是衡量长期偿债能力的指标，反映合作社所有者有多少权益可以保障债权人的债权，一般来说，普遍认为所有者权益大于债权人的权益为好，这样债权人权益才能够得到所有者的有力保障。
(未完待续)



本书对于
指导农民专业
合作社健康发
展、规范经营具
有重要参考价
值。

农民专业合作社基础知识(一百六十六)