

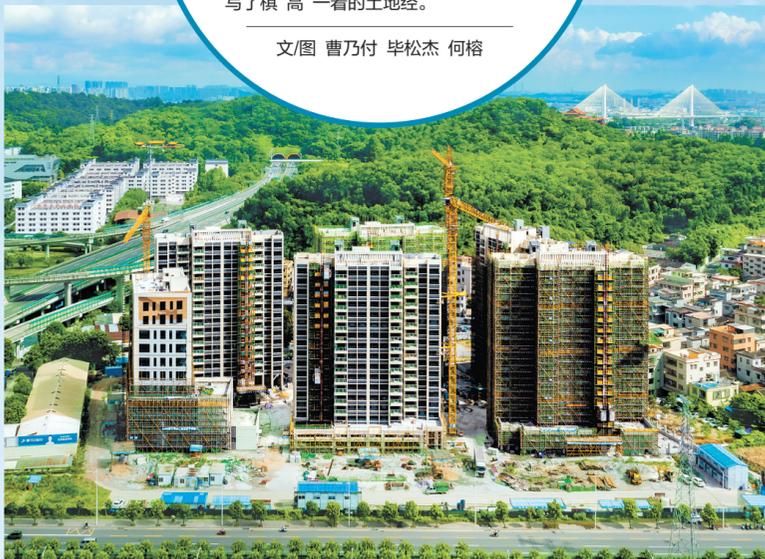
棋『高』一着的土地经

聚焦『百千万工程』下的农民公寓热

江门的乡村，正掀起一股农民公寓热。据不完全统计，目前已建、在建、谋划的农民公寓项目超过20个。农民公寓指农民在集体土地上统一建造、集体居住的单元农民公寓式住宅。党的二十届三中全会提出，有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，健全土地增值收益分配机制；2023年出台的《广东省乡村建设行动实施方案》提出，探索建设农民公寓。

伴随着“百千万工程”的深入实施，农民公寓方兴未艾，更多地方充分释放土地活力，书写了棋“高”一着的土地经。

文/图 曹乃付 毕松杰 何榕



农民公寓通过集约高效利用土地，可有效破除部分农村地少人多的困境。

A

上天的“宅基地”

宅基地短缺，是江门乃至广东不少乡村的普遍问题。在此背景下，农村宅基地“野蛮生长”，房屋建筑杂乱无章，乱搭乱建现象严重。

“早在上世纪90年代，村里就有多余的宅基地可分了，好多当儿子的，还和老爸挤在同一屋檐下，三代同堂的家庭不在少数。”江海区外海街道东南村党委书记苏锦荣道出窘境。

实施“百千万工程”以来，江门大力支持盘活利用农村集体建设用地，积极开展农村宅基地改革，各地相继出台农民公寓相关建设管理指导意见。越来越多农民公寓向天空“复制”宅基地，通过集约高效利用土地，有效破除部分农村地少人多的困境。

江海区白水带东南地段五邑路北侧，是政府“补偿”给东南村的农用地

专用指标地块，最多只能划分出几十块宅基地，远远满足不了全村几千人的需求。“像东南村这样‘蛋糕’不够分的村不少。为此，我们在上级部门支持下，联合街道、村‘两委’等，探索建设农民公寓，解决农民住房头等大事。”江海区“百千万工程”指挥部常务副主任江国平说。

“我们同村‘两委’及村民代表多次开会讨论，对村民宅基地权属情况进行全面摸排，了解到超过400户村民名下没有宅基地。基于此，我们力求科学规划，最终确定由东南村自筹1.8亿元，建设5栋16层高的洋房及1栋11层高的商业楼，提供300套住宅单元，示范建设全市规模最大的农民公寓。”外海街道规划建设环保办主任何嘉涛说。

今年7月底，东南·新城花园农民公寓项目顺利开售。“这是村里最大的一次投资，动用了村集体年收入4倍多的资金。”苏锦荣表示，政府联合多个部门，有效压减了规划指标、土地报批、用地审批等用时，推动项目用地办理、规划报建、进场施工等关键环节基本“无时差”。项目从动工到封顶再到开放申购，仅用时一年半。

B

外行的“开发商”

农民公寓在农村是新鲜事物，光是让群众理解、接受就不简单。

“启动农民公寓项目建设前，村‘两委’班子挨家逐户发调查问卷，上门做思想工作。经过努力，350户村民中，近八成同意，但仍有几户跑到村委会强烈反对，只要‘有天有地’的宅基地，不让盖楼。”江海区礼乐街道新华村党总支书记李壮伦说。

“群众支持只是第一步，头一回当‘开发商’，太多事要学要做，太多手续要办理，设计用料要过关，预算制定要科学，招标采购要规范，安全生产要时刻盯紧，抽签购房要保证公平，还得担

心卖得好不好。”李壮伦说，“村民的购买热情超出所料，连最开始强烈反对的几户都买了。”

作为农民公寓的建设主体，大多数村集体都是外行的“开发商”。礼乐街道乌纱村的农民公寓项目从建好到入住，足足拖了数年。“我们按传统自建房产分包方式的思维，将土建、水电等不同工序分包，最后水电接通、消防验收时处处碰壁。比如层高超过6层的建筑需要泵房加压通水，我们事先不知道，导致不得不为补建泵房，单独再走一遍流程。”乌纱村村委副主任胡锦明坦言，“那段时间老被人笑话，说

我们花钱建了个‘烂尾楼’。”

动辄数千万元甚至过亿元的农民公寓项目，对大多数村而言是天文数字级的投资。为此，不少村寻求社会资本参与建设。“我们村人口众多，村集体财力有限，单凭自身力量筹集资金困难重重。找专业人做专业事是最优解，所以我们引入专业房地产商合作开发，解决资金和技术难题，确保项目顺利实施。”礼乐街道武东村党委书记区柏枝说。

C

渐热的“抬头看”

如今的农村，新农人逐渐摆脱“面朝黄土背朝天”的传统形象，家里不再需要存放各种机械、农具以及收获的农产品。

记者了解到，东南村农民公寓项目开售当天便卖出90余套，每平方米均价仅4000元出头。不少村民表示，小区环境美，设计也洋气，出门就是大马路，以后孩子上学、老人看病都很方便。

客观而言，随着房地产市场降温，商品房价格回落，

农民公寓逐渐失去价格优势，开发商普遍收紧投资，现在并不是建设的最好时机，但我市农民公寓建设热情却未受影响，在“百千万工程”加速推进城乡融合发展、“大桥经济”历史机遇等东风下，越来越多农村积极向上“抬头看”。

今年8月，总投资4500万元的礼乐街道武东村农民公寓项目正式动工。“早在2012年，我们就有建农民公寓的打算，受制于当时集体收入和条件，不得已推迟。随着‘百千万工程’的实施，村集体收入相较那时增长了近10倍，政策上有了更大支持，建设条件完全成熟。”武东村党总支书记李泽伟说。

新会区大鳌镇是经深中通道进入江门的“首站”。“深中通道的开通，是我们发展的好机会。我们参观了几个农民公寓，目的是借鉴经验，为村集体经济发展

拓展空间，让大家住得更好，更愿意留在村里发展。”大鳌镇东凤村党总支书记黄长玲透露，他们已与房地产开发商达成初步合作意向。

位于新会区三江镇沙岗村的银洲湾科创产业园专攻深江合作，入驻企业近八成来自深圳、东莞。“我们正在申请修建农民公寓，延伸打造创意街区，招引餐饮、超市等业态入驻，满足园区员工和村民生活需求。”沙岗村党支部书记梁健群说。

与此同时，部分尝过甜头的村，正谋划推动农民公寓“更上一层楼”。“江门的农村越来越好，‘百千万工程’也给我们带来信心。新华村有计划建设新一期农民公寓项目，打算向上级政府建议，探索联合周边村合作建设大型农民公寓，降低单一村的投资风险，提升总体收益，避免重复建设，便于日后集约管理。”李壮伦说。

D

客观的“拖后腿”

从无到有再到好，农民公寓的发展，面临着客观的“拖后腿”因素。

农民公寓是在集体土地上统一建造、集体居住的单元农民公寓式住宅，每一个单元就是一块变形的“宅基地”。现行《土地管理法》规定“农村村民一户只能拥有一处宅基地”，因此农民公寓的购买只适用于本村没领过宅基地的农民，出售限于本村，不得对外流转，这让部分村民不免担忧。“农民公寓虽然价格优惠，但首付比例高，本身流转范围窄，加上担心存在产权不明晰、物业管理不到位等问题，我们最终还是选择到外面购买商品。”武东村村民刘启峰说。

农民公寓实现生活方式根本转变的同时，亟待思想观念同步更新，并进一步激发宅基地制度改革活力。令人欣慰的是，今年以来，江海区等地综合考虑年龄、婚姻状况、风俗习惯等因素，对宅基地申请条件的分户原则作出更

正，适婚年龄青年不限男女，都可申请购买农民公寓，满足村民实际需求。

记者走访还发现，部分农民公寓存在不同程度空置，比如礼乐街道英南村的南雄雅苑农民公寓入住率仅约三成。“项目空置的原因并非没卖完，事实上早已售罄。主要是购房款已经花去不少积蓄，在每月月供还贷的情况下，村民再挤出一大笔钱来装修属实不易，所以大多延迟装修没有入住。”英南村党总支书记胡日强说。不过，针对农民购房资金不足、还贷压力大等问题，金融支农迈出了实质性步伐。“我们联合中国农业银行、江门农商银行等金融机构，依托基层治理‘积分制’模式，创新定制农户信用‘积分贷’，精选低门槛贷款项目，为农民提高限额、降低利息。”江国平介绍，以东南村为例，均价48万元的农民公寓最低首付18万元，最长可15年分期，月供仅2000多元。

E

上楼的“后效应”

越来越多农民告别祖辈延续下来的单家独户式农居，和市民一样住进公寓式楼房，改变以往居住分散、消费薄弱、业态单一的乡村环境，有效促进布局提升和结构优化。

以东南村为例，常住人口4300多人，农民公寓占地面积约2.6公顷，可提供300套住宅单元，容纳约1500人居住，有望带动三分之一常住人口集中居住。“东南·新城花园地处五邑路附近，紧邻广东南方职业学院，周边有众多园区和厂企。冲着这一点，我们计划收回附近2000多平方米地块，设计建设时瞄准年轻的大型广场，引入丰富的休闲娱乐业态，与农民公寓形成联动，打造城市化的消费新场景、网红打卡地。”苏锦荣说。

展望未来，农民公寓将成为城乡连接的关键节点。东南村的农民公寓吸引了高级商务连锁酒店拟投资千万元进驻，今后将推动更多商业资源在此聚集；武东村的农民公寓通过吸引社会投资，建起一座市一级标准幼儿园，可为乡村配套更优质的学前教育……农民公寓催生越来越多“城市范”

配套，既提升了农村公共服务能力，又让更多人看好乡村潜力。

目前，我市各地农民公寓项目大多采取“住宅+商业”建设模式，利用一层区域打造商业模块，以物业出租为主要方式，为村集体带来持续性收益。“东南·新城花园项目配建约8000平方米商业用房，预计每年可带来超过300万元经济收益。”苏锦荣算了一笔经济账。这笔账，李泽伟也算过：“每年临街商铺和地面车位收入，预计可带来50万元收入。”

物业出租作为被动收入来源，对其产出价值要做好预期管理。记者走访发现，部分农民公寓商业板块存在不同程度的空置现象。“按照计划，我们的农民公寓商铺位置满租情况下，每年能为村集体增收60万元，但实际仅12万元。”胡日强说。

农民公寓的聚集效应，还催生了农村物业管理服务的新市场。“针对村民集中居住的需求，我们特意成立了物业公司，为农民公寓提供规范周到的物业管理服务，并统筹做好村内其他物业的管理，让大家住得更舒心，村集体经济发展更有条理。”李泽伟说。

侨都大地上，连接拔地而起的农民公寓，拓宽了村集体经济利益转化渠道，吸引了人流、物流、资金汇聚于此，让有必要转型发展、条件适合的农村加快向城市转变，高效地推动城乡融合发展，形成互相加持、互相赋能的区域协调发展新格局。



东南·新城花园农民公寓项目开售当天便卖出90余套，均价仅4000元出头，村民购买热情高涨。



作为农民公寓的建设主体，大多村集体都是外行的“开发商”。礼乐街道乌纱村的农民公寓项目从建好到入住，足足拖了数年。



记者走访发现，部分农民公寓项目的住宅单元和临街商铺存在不同程度的空置问题。

