

# 到乡下买块土地建房,可行吗? 行不通!

## 目前我市农村自建房均为宅基地翻建

### 岛城一些城市居民通过“长租”等形式实现村居梦想

□记者 裴驰宇 文/摄

习惯了城市里钢筋水泥的商品房生活,到山清水秀的城郊乡村去“批块地”,自己造房子,改善自身居住条件,这是一些舟山人心里存着的念想。

上个月,浙江丽水碧湖区块“定制化”低容积率住宅小地块拟出让的消息,引发广泛关注。当地打出“低密私宅定制”旗号,称这些总计16亩的地块容积率低至0.7,允许单个业主拿地建设或多个业主联合竞买。但据记者了解,这个项目已被叫停。

在我市4月12日出台的“楼市新政”《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展若干举措》中也有提及“增加品质住宅项目供应,引导房企适当增加低容积率、大平层、高品质住房产品供应,更好满足不同层次和改善性住房需求等”。“低容积率”“高品质”这几个关键词,让部分舟山人对改善性住宅,有了更多想法。



### 城里人在农村拿地自建不可行

据了解,浙江丽水市莲都区碧湖新城16亩低密项目拟出让并支持“定制化”方案,仅属于意向征集。此消息发布后,引发热议。

不过,记者向我市自然资源和规划部门了解到,丽水此次“定制化”低容积率住宅小地块拟出让,由于与国家的有关土地政策有所偏离,目前来讲,这种模式还不可行。有关方面已经叫停了这种模式。

在我国的土地管理有关政策中,一直是强调“土地节约集约化利用”。显然,丽水的这种“低密私宅定制”,与国家的土地政策是不相吻合的。由于地块分割过小且由个人自建,不利于政府土地开发、规划、配套等城市运营管理工作,也不利于行业发展及社会分工,因此,这种模式是行不通的。

据查询,在我省土地出让的统一平台“浙江省自然资源网上交易中心”,并没有见到丽水有这16亩“定制化”土地公开出让的信息发布。

### 我市自建房基本不涉国有土地

在我市自然资源和规划局网站上,偶有“私人住宅建设规划审批公示”。据了解,这些“私人住宅建设规划”,在农村的均为在宅基地上建设,并不涉及国有土地。

我市于今年3月份实施了《舟山市渔农村宅基地管理暂行办法》,“办法”中所指的宅基地,是渔农村村民合法使用或者经依法批准,用于建造住宅及其附属设施的集体建设用地。

“办法”规定,宅基地管理应当坚持以下原则:坚持一户一宅,村民一户只

能拥有一处宅基地,所使用的宅基地面积不得超过省、市、县规定的面积标准;坚持户有所居;坚持节约集约;坚持严格监管。

“办法”同时对宅基地用地供给、使用标准和户内人口计算作了规定。要求渔农户新建住宅,应当尽量使用原有宅基地和村内闲置建设用地。

据我市自然资源和规划部门有关人士介绍,在上世纪90年代初期之前,城镇国有土地尚有个别自建房,后来有了土地开发,渐渐完善了土地招拍挂制度,城市居民多是购买开发商建设的商品房。而宅基地上的自建房,是由乡镇街道在审批管理。

### 城市人口通过“长租”等形式实现村居梦想

由于农村集体建设用地目前受限比较多,我市的一些城市居民,有的通过长租农房、土地流转等形式,间接实现村居梦想。

城市里有套商品房,乡下有处宽敞的农房,双休日住到乡下去,过上闲适的生活,这成为一些舟山工薪族的选择。而这个“农房”,不同于一般的简陋农村房子,经过了精心装修,增加了现代设施,让住在村里的生活也变得舒适称心。

在乡下长租一处农房的租金,不算贵。主要的是后期装修的投入。村民也不希望自己的农房长期闲置导致房屋倒塌,因此,与城里人“一拍即合”,一处处闲置农房迎来了新的住户。

我市自2019年初开始启动全市宅基地“三权分置”改革,闲置农房的使用权流转成为可能。2023年3月,我市普陀区被列入全国深化农村集体经营性建设用地入市试点地区,这让当地的闲置农房盘活利用,有了新的政策支持。

## 中信银行系统对接 农业农村部“信贷直通车”

近日,在农业农村主管部门的指导支持下,中信银行某农业企业客户通过手机扫描农业农村部“信贷直通车”二维码,发起贷款申请并成功获得授信额度。这标志着中信银行成为首家通过系统对接开展农业农村部“信贷直通车”业务的股份制商业银行。

“信贷直通车”业务由农业农村部联合全国农业信贷担保体系等金融机构创新推出。该业务依托农业农村部的“新农直报系统”,负责收集受理全国家庭农场、农民专业合作社等主体金融服务需求有关信息,筛选出符合条件的优质主体,并推送给金融机构。该业务是完善农村金融供给机制的创新举措,受到中央电视台新闻联播的宣传报道,入选党史学习教育官网“经验做法征集”。

为落实中国人民银行、农业农村部等部门金融支持新型农业经营主体发展的相关要求,中信银行积极推进“信贷直通车”业务落地,总行层面成立专门工作小组,向农业农村部学习业务模式,开展同业

调研,制定业务方案,组织系统调测,于2024年4月成功实现系统对接“信贷直通车”。随后,多家分行开展业务试点,走访当地农业主管部门和农业担保公司,加强对外宣传和客户引导。最终,中信银行在10个工作日完成了对某农业企业的融资受理、贷前调查、资料收集、协调农担审批、授信审批,较好支持了农业企业融资需求。

截至2024年4月末,全行涉农贷款余额近6000亿元,较年初增长400多亿元。新型农业经营主体、农业农村基础设施建设、粮食重点领域等贷款均实现较快增长。尤其是,新型农业经营主体贷款余额近400亿元,较年初增长近20亿元。下一步,中信银行将以“信贷直通车”业务为契机,进一步加强与农业农村部等主管部门合作,探索乡村振兴领域特色场景,创新产品和模式,完善机制和政策,加大新型农业经营主体信贷支持力度,提升乡村振兴金融服务能力和水平。

(夏靓彬)

## 建行舟山分行 投放24亿元科技金融领域贷款

在新能源及新材料需求旺盛的大背景下,化工新材料成了新兴民营炼化的主要发力方向,为响应“985”行动,建行舟山分行聚焦舟山“1+3”产业发展体系,深耕绿色石化和新材料产业,针对绿色石化核心企业,精准开展客群营销和综合金融服务,力争在企业成长道路上发挥金融支持力量。

浙江某化工企业为建行舟山分行多年来稳定合作的科技型企业,2023年初,在了解到企业有新一轮的项目融资需求后,市建行立即联动相关部门开展项目考察,表达信贷支持意向。面对多家同业已在前期取得项目贷款额度批复的严峻态势,以及企业对于项目贷款投放的紧迫需求,建行舟山分行调动一切可利用资源,通过层层沟通、反复研讨,开辟绿色通道,成功跻身为企业项目贷款标准银团一员。

因市场整体销售节奏放缓以及企业在建工程的巨大投入,如何有效节约运营成本是企业目前最关心的问题。“想客户所想,应客户所求”是建行舟山分行一直以来的信条,对于企业提出的需求,分行第一时间召集各部门展开研讨,并向上级行争取政策支持。经过长达一周的多轮报价

与研判,建行舟山分行顺势而为,积极承担国有大行职责,向企业坚定表达了支持意向。基于双方前期长久的良好合作关系以及本次贷款申报过程中的快速响应,最终获得24亿元贷款份额。

份额确定后,投放工作便紧锣密鼓地开始了。本次的参团行共有五家,地区分布在杭州、宁波、舟山,对于企业在两周内完成放款的目标,市建行制定了明确的分工协作表——跟进各参团行合同签订与用印流程、完成例外核准的申报、准备一系列放款材料、与省建行沟通确认放款细节,每一环节都严格遵照时间表执行,终于,在与企业约定的放款日当天,24亿元成功投放,这也意味着建行舟山分行成为了舟山市第一家顺利实现该项目贷款落地的本地金融机构。

未来,建行舟山分行将继续积极响应舟山市政府号召,围绕金融支持九大现代海洋产业链、八大高能级发展平台,重点做好五篇大文章,全面提升“三个能力”,深入践行“三大战略”,搭建金融服务“生态圈”,聚合多方资源,打通客户金融需求全链条、全环节,持续探索综合业务发展新模式。

(邵琳茜)