

中央一号文件，究竟在保护谁？

燕梳楼

不同的是，也释放了一些新的信号。比如把粮食安全放在首位，首提农业新质生产力等等。

但我更关注的，是重点强调的两条红线：**不允许城里人到农村买宅基地，不允许退休干部到农村占地建房。**

第一条不用说大家都知道，这个口子从来没有放开过。但并不代表没有漏洞，所以进行了重申并扩大限制范围，目的就是为遏制资本跑马圈地。

公众更多关注的是第二条，因为此前没有这么个提法。按经验政策开始卡的时候，就说明已经有人下场获利了，并且越来越多的投机者开始盯上这块蛋糕。

事实上此前自然资源部、农业农村部两部门已经联合发文要求，明确划定了这两个“禁区”。此次为什么还要出现在中央一号文件，只能证明这两条红线快被踩烂了。

为什么必须要禁，我认为目前至少出现几个很严重的倾向：

第一，已经出现了“与民争地”的现象。很多城里人垂涎农村的新鲜空气和自然环境，开始掀起新一轮“上山下乡”运动。不过此“上山下乡”非彼“上山下乡”，而是为了圈地圈山头。

通过购买农房、宅基地掠夺农村资源，大建会馆别墅进行商业开发，让农民赖以生存的土地变成了资本的“后花园”。这不仅会动摇农村土地制度的根基，还将影响农村社会稳定。

第二，越来越多的“老干部”打着乡贤的名义回乡置产。他们可不是看中农民那块宅基地，而是通过所谓村民代表大会的形式，非法获取宅基地资格，把大片耕地违规转建成庄园。

这样的特权操作在很多地方已是公开的秘密。据对某省的专项巡查发现，23%的违规农房涉及退休干部。比如去年通报的湖北黄冈退休处级干部就以将村民李某的宅基地改建为养老庄园。

第三，威胁到了耕地红线。如果允许城镇居民下乡置地，放任老干

部回乡圈地，这不仅会挤压村民的居住和发展空间，还破坏了法律赋予农民的“资格权”，引发资源分配不公。

更重要的是若放开交易，可能会导致部分农用地被违规转为建设用地。把这两个“不允许”正式写入中央一号文件，就是为了防止乡村“地产化”，侵蚀到18亿耕地这条红线。

其实还有一点我不好说。那就是稳城市、保楼市。城镇居民都往农村跑，城里赚钱农村花，关键农村还那么便宜，怎么拉动消费？城里房子又卖给谁？这是深层逻辑。

更深一层去看，如果放开农村宅基地自由交易，就像城中村小产权上市交易一样，那么政府的土地财政就会受到很大冲击，不仅商品房卖不掉，连土地都没人拍了。

有了这四条背景，就不难理解为什么要划出这两条红线了。当然要说背后最大的受益者，我认为还是农民。因为农房和土地，是农民安身立命的最后一张底牌。

你不要指望农民有多高的认知，更不要指望他们有多长的远见。事实上很多农民都是注重短期利益的。河北就出现过这样的案例，农民5万块钱把卖了自己的宅基地，结果后来拆迁款超过百万，然后他就后悔了。

这样的例子其实并不少见。因为种种原因，农民贱卖了自己的宅子进了城。当出现经济变故时连条后路都没有了。像河北那个案件还引发了群体事件，影响了农村社会的和谐稳定。

所以这次一号文件传递的信号非常明显，就是要遏制资本无序下乡，保障农民“户有所居”的基本权利；强调农民在乡村振兴中的主体地位，确保国家的政策红利能惠及农民。

那么肯定也会有人提出，那些真正想回乡助农的乡贤怎么办？你不让老干部回乡购置宅基地，人家住哪儿？哪来的积极性？还有那些想到农村发展的新农人，怎么办？

很多人只看到了两个不允许，其实后面还有两个“允许”。一个是允许农民出租入股，盘活闲置农房。一个是允许集体经营性建设用地入市。

也就是说政策只是不允许城里人和老干部下乡圈地，并不是反对他们参与到乡村振兴的大潮中来。比如北京平谷探索的合租建房就很

好，想到农村住？你租地你出钱，使用权归你。

这样既避免了权力下乡掠夺农民资源，又给农民依托闲置农房增加了收入。还有重庆此前搞的地票制度，想把手里的资源盘活，就通过地票交易所进行拍卖，从而享受到土地溢出价值。

至于乡贤回乡创业的问题，关键是如何避免乡村振兴变成“乡绅振兴”。比如浙江探索的乡贤公寓，还有江苏省昆山的“城乡融合社区”。只要你是真心回乡创业，政府都张开双臂欢迎。

从另外一个角度来说，也堵住了基层权力寻租的空间。很多村干部都富的流油，钱从哪里来？河南有个村干部，就是以“壮大集体经济”为幌子，通过所谓的村民决议拍卖宅基地谋利。

而这一次中央一号的两条红线则彻底堵死了“下乡置业”通道，防止“权力+资本”的跑马圈地，并避免农民因信息不对称或经济压力被迫出售宅基地，降低失地风险。

还有一点大家比较担心，就是孩子在城里买房定居是不是就不能回老家继承宅基地了？这其实是个误区。农村宅基地虽然不能流通，但房子是实实在在的财产，农二代农三代当然是可以继承的。

总之一句话，这两条红线不是要把农民死死摁在土地上世代不得翻身，而是给了农民相比较于城镇居民更多选择，让他们能始终坐在牌桌上分享社会发展红利。

最后给大家几点建议吧。首先要珍惜自己的农村户口，因为你比城里人多了一种选择，你可以进城买房，但城里人却不能回村买你的宅基地。

其次要珍惜你手里的宅基地和农田。这些资源可能现在不值钱，但一定是你的底气和依靠，外出时是你的乡愁，回乡时是你的田园。再次是不要羡慕城里人，城市的筒子楼其实没多大价值。随着国家乡村振兴政策的深入推进，农村和农民的日子只会越来越好。

滕文公问为国，孟子曰：民事不可缓也。有恒产者有恒心，无恒产者无恒心。