

闲置公共资产

村里的“包袱”如何变财富

□本报记者 颜安

5月6日，立夏。距离南川城区50公里的山王坪镇庙坝村康养中心，人声鼎沸，游人如织。这里原本是一所废弃的村小，多年来缺少生气。萧瑟与热闹之间的嬗变，源于庙坝村引入社会资本，对闲置公共资产进行了利用。

近年来，随着城市化进程的加速，越来越多的人涌向城市。在这个过程中，乡村的公共设施资产，如乡村小学、卫生室、办公室等面临着闲置和废弃的风险。在很长一段时间内，相当一部分资产都处于沉睡的状态，没有发挥出应有的价值。

如何盘活利用这些“沉睡资产”，让其成为村集体与村民的“增收活水”，我市部分区县开始了探索。

一波三折的盘活路

南川庙坝村的前身是一座寺庙，后被改造为村小，村里许多孩子在这里接受教育，人生从这里起航。

今年50岁的吴朝容曾在这个学校读书，也曾在这里任教。“最多时有80多个孩子，但后来学生越来越少，到1999年学校就废弃了。”她回忆。

一所废弃的学校，应该怎么改造和利用？老支书李德云打破了脑袋也没想好办法：“当时村里交通不便，外面来的人少，谁会看上这么一所破房子呢？”

但还真有人看上了，但不是外来的投资者。“大概在2007年的时候，有村民看中了这个地方，想花5000块钱买下改成自建房，村委会合计了半天，觉得时机和价格都不太合适。”李德云说。

时间到了2012年，又有村民想以8000元将这里盘下来，此时的村支书程坤祥左思右想，还是觉得不能贱卖，依旧没有成交。

尽管守住了资产，但怎样让村小的利用实现最大化，李、程二人也没想清楚。就这样，时间来到了2019年。

此时，脱贫攻坚如火如荼，地处大金佛山景区的山王坪旅游开始兴盛。庙坝村获得了50万元的乡村旅游发展资金和100万元村集体经济发展资金。

程坤祥第一时间想到了把废弃的村小盘活，想做农副产品交易大厅，卖点蜂蜜、黄连、天麻、党参等土特产，原因有二：第一，位置当道；第二，建筑现成。“由于金佛山国家级自然保护区对生态环保的要求，我们只能利用原有建筑进行规划和建设，建农副产品交易大厅有难度，因此迟迟没能推进。”他说。

恰逢此时，南川瑞泽旅游开发有限公司负责人裴泽见找上门来，愿意接手经营，打算建一个康养中心，盘活之路才算有了眉目——经过几番拉锯谈判，裴泽见以7万元/年的价格租用村小10年，同时村委会与他“约法三章”：一是后者要出一部分康养中心的装修资金（后来裴泽见共出资70万-80万元）；二是要保证村集体资产的保值增值；三是如果遇到国家有大的政策调整，可以随时征用。

如今，这个有22个房间，可同时接待60人的康养中心经营情况良好，估值已经超过了200万元。这让程坤祥感到满意：“10年70万元的租金雷打不动，集体资产实现了保值增值。”

和庙坝村一样，许多地方都在探索闲置资产的盘活利用：在北碚区柳荫镇东升村，建于上世纪五六十年代的柳荫粮仓，经过四川美术学院艺术家的改造变成了艺库，一场场展览吸引了许多人前往；在万盛经开区坝坝镇凉风村，闲置多年的凉风小学先是改作村委会办公室，后来又被人盘下做了餐饮店；在荣昌区安富街道通安村，曾经的知青点闲置30多年后才被改造成了陶艺工作室；在黔江区扶欢镇长榜村，同样废弃多年的村小直至半年前才被改造成环保项目，重新焕发光彩……

从闲置资产到特色产业，村里的“包袱”变为了财富。



北碚区柳荫镇一废弃粮仓经过改造后变成柳荫艺库，成为当地的艺术和文化展示中心。 记者 龙帆 摄/视觉重庆



4月20日，万盛经开区坝坝镇凉风村，闲置多年的凉风小学改建成了餐饮店，图为游客在餐饮店内休息。 记者 刘琦旒 摄/视觉重庆

不得已的一租了之

在乡村，闲置公共资产类型多样，闲置的原因也各不相同。有以前镇村办的企业，因没有持续经营而闲置；有许多村小是因为农村学校布局优化、中小学撤并而闲置——在万盛经开区，闲置小学曾多达156所，总面积达到6.85万平方米；还有一些村办公室，则是因为新修了办公场所而闲置。

不得不提的是，乡村人口的流失，是造成乡村公共资产闲置最主要的因素之一。庙坝村仅有121户、361人，常住人口更是只有158人，在南川属于人数最少的村之一。“过去杀头猪可以请来4桌人，现在顶多1-2桌。”村委会副主任张廷刚叹了口气。

类似的情况也发生在记者调研的其它乡村，如黔江区扶欢镇长榜村，全村户籍人口2074人，而实际在村的只有1000人左右。

另一个问题是，闲置下来的资产，为何有相当一部分长时间没有得到合理利用？

“产权是一个很大的问题。”万盛经开区农村合作经济经营管理站站长曾忠全坦言，即便是产权清晰的村小，其产权也是长时间属于教育部门，所以闲置下来后镇政府想利用也是有心无力，后来登记确权后，闲置中小学划归地方使用，才为其利用打开了突破口。

但如何利用，却考验着当地干部的智慧。万盛经开区坝坝镇凉风村原来的村办公室就闲置了许久，后来租给村民刘小康作木漆加工厂，每年的租金只有1200元，合同一签就是20年，“那时候谁知道凉风村的发展变化会这么快？”村党委书记、主任李明会直言不讳。

同样的情况也发生在通安村。被改造成陶艺工作室的知青点，此前连同80亩果园整体打包的租金才1200元/年，“能有人租就算不错了，不然空着也是空着。”村党总支书记林军坦言。

最后也是最核心的一个问题，几个乡村对闲置公共资产的处置方式如出一辙，都是一租了之。这让记者心生疑问：在大力发展集体经济的政策背景下，村里为何偏爱交给个人经营呢？

刚获得乡村旅游发展资金时，程坤祥不是没有想过放手干一把的想法，但真到了操作阶段，面对诸如“资金从哪里来、客源从哪里来、管理经验又从哪里来”等一大堆实际问题，他打了退堂鼓，“村干部都是农民出身，文化水平一般，如果没有真刀真枪在市场摔打过，哪里干得了这个？”

也有村干部原本是能干这个事的。凉风村党委书记、主任李明会和村综合服务专干都开有自己的农家乐，按理说是有经营经验的，但都不愿接手，“说到底，还是权责利不统一。”曾忠全一针见血，“集体资产办的事情，大家的用心程度可能会打折扣。尽管我们出台过激励村干部兼职的文件，对其兼职给予一定报酬，但肯定没法跟自个儿的产业相提并论。”

或许正是由于这种种原因，使得闲置公共资产的利用质量普遍不高，基本上是以出租为主，联营、合股之少之又少。

增值减负都值得探索

重庆农村地域分布广、差别大，公共资产构成也不尽相同，如何根据实际管好用好公共资产，促进其保值增值，进一步壮大集体经济？

通安村的知青点，原本村里想用来做以陶艺为主题的民宿、餐饮，“用民宿来带动周边农家乐的发展，集体资产实现保值增值，村民们也能跟着挣钱。”林军曾这样设想，实际情况却大相径庭。

陶艺工作室的经营者是毕业于四川美术学院的两名“90后”：管永双、李云山，两人做陶艺是拿手好戏，经营民宿就是纯粹的“外行”。

“当时我们试着改了5间房出来搞接

待，但基本上没有客源。”眼看生意惨淡，管永双连忙将业态转移到陶艺制作上来。他的转型起到了效果，如今因为陶艺制作来村里的人越来越多。

在黔江区扶欢镇长榜村，废弃的村小变身成为处理厨余垃圾的生态环保项目。走进村小，生机盎然的阳光房赫然映入眼帘，屋顶种菜、室内养花、地下养鱼，谁也想不到它是用来专门处理厨余垃圾的地方。项目负责人、清华大学博士胡小军告诉记者，这项餐厨垃圾好氧全循环生物利用技术，是将餐厨垃圾就地转化为高品质的鱼菜共生项目，其收益更高，排放近零。

对这个项目，村党总支书记、主任黄昌梅很满意，“之前想过把村小改造成养殖场、加工厂，但都因为环保的问题作罢，如今这里不但没有污染，反而变废为宝。”她说，根据协议，公司每年只向村里付1万元租金，但生态好的销售收入还有分红，最高可以达到5万元/年，实现了集体资产保值增值。

除保值增值外，减损则是另一个思路。万盛经开区南桐镇南桐村地处煤矿核心区，交通位置不错，人口稠密，因此早前村里修了两层楼共2000多平方米的农贸市场，但后来因为煤矿关停，租不出去的市场成了村上的一个负担，不光要还建设贷款，还要雇佣一些人进行维护。几年前，村里下定决心，将其中一层楼进行了处置拍卖，共收回800多万元，负担大大减轻。

“目前，我们的闲置公共资产转化途径还较为单一，需要健全完善农村产权流转交易市场，进一步打开通道。”市农业农村委政改处处长再启培表示，今年中央一号文件指明了多样化发展途径，包括资源发包、物业出租、居间服务、资产参股。

“这为我们提供了更多思路。”他认为，因地制宜选择、探索发展集体经济有效途径，如整合资产打造优质物业经济，积极盘活村集体原有办公用房、会堂、学校、厂房、仓库等房产，或发展乡村餐饮、购物、文化、体育、旅游休闲、养老托幼、信息中介等生活服务，推动农村由卖产品向同时卖服务转变，也可以通过入股或者参股农业产业化龙头企业等形式发展集体经济。

记者手记>>>

产权交易上平台 沉睡资产“活”起来

这段时间，年近60岁的老刘，在退休后到乡下找一处有天有地的小院子的想法日渐强烈。他在近郊看好了好几处心仪的房子，但一提到租用个十年八年，要么是价格谈不拢，要么是怕对方不遵守合约，只能等待更好的时机。

这折射出一个现象——农村有大量的资源资产处于沉睡状态，或者说是低效利用，而明明有下乡投资意愿的城市资本、人才、技术，却苦于找不到合适的平台或者通道，供求双方没有很好地匹配起来。换言之，农村的资源资产没有变成商品，城乡要素流通的通道被堵塞了。

如何打通通道？建立完善一个农村产权流转交易市场是必要而紧迫的，它既可以培育和发展农村产权交易，进一步规范农村产权流转交易

行为，也可以优化资源配置。目前，我市农村闲置的资产资源估计在30万亿元以上，这是一个潜力巨大的蓝海市场，尽快建立这样一个产权交易的机构，也能够进一步促进农村集体经济发展和农民增收。

现在，浙江温州、广东佛山、天津等地已经建立了类似的市场，并取得了良好的开局和效果。

重庆也意识到了建立农村产权交易市场的必要性和重要性，已从今年开始建设全市统一的农村产权流转交易平台，目前垫江、巴南等地已经建成了区县级农村产权流转服务公司。

期待未来更多区县建成类似的交易平台，让更多“包袱”变成财富，让农民更有获得感。（颜安）

区县动态

彭水：“流动少年宫”点亮乡村孩子艺术梦

近日，共青团彭水苗族土家族自治县在保家镇东流村设立“流动少年宫”教学点，乡村小朋友在家门口就能体验到丰富多彩的活动项目。据介绍，“流动少年宫”教学点采用专业教师定期到点授课和专场活动两种方式相结合，免费为乡村学校孩子送去舞蹈、书法、陶艺、武术、声乐、器乐、阅读口才等专业课程，让乡村孩子能在家门口共享优质校外教育资源，提高综合素质，点亮乡村孩子的艺术梦想。“流动少年宫”相继在岩东乡中心校、郁山镇中心校、鹿鸣书院、善感乡小学校建立教学点，惠及青少年2000余人。

接下来，当地将进一步发挥“流动少年宫”的辐射效应，为更多乡村学校提供校外教育的特色资源，实现城乡校外教育资源共享和补充。
通讯员 叶涵

綦江三江街道：大型机械助力油菜收割

5月8日，綦江区三江街道寨门村机器轰鸣，联合收割机正在田间忙碌作业，油菜被卷入收割机后脱粒，秸秆自动切碎成碎末，均匀地撒向田间，操作流程一气呵成。

油菜是三江街道主要农作物之一，往年都是人工种植、手工收割，生产用工量大，机械化水平较低。今年当地引进各种大型农机10余台，并培养农机手15名。

现场作业的农机手李海涛说，传统收割的人工费用为每人每天100元，且不含脱粒，单人每天的收割面积不足1亩。如今田土经过高标准农田改造，机械化作业更为高效，大型收割机每天可收割约100亩，而每亩成本仅需80元。油菜从种到收的全程机械化生产，使每亩地综合成本降低260元左右。

今年綦江区推广种植的是庆油系类等超高含油量的油菜品种，油菜含油量超过45%，市场价格高于常规品种油菜，收购价预计达每斤3.5元。同时结合政策支持扶持、粮油轮作、油菜全程机械化生产技术等扩种1万余亩，油菜种植总面积接近11万亩，预计总产量超1.6万吨，总产值超1.12亿元。
通讯员 赵竹莹

铜梁保乡村：村民喜领“股权证”

5月6日下午，在铜梁区侣俸镇保乡村的院坝会上，村党支部书记张文峰将一本本股权证交到村民手中。村民以多种方式入股“巴岳农庄”建设，每年底可参与分红。

当地积极引导社会资本参与农村集体经济发展，侣俸镇将文曲、保乡、石河、水龙四个村纳入“巴岳农庄”建设的试点。和以前只能以土地入股不同，这次试点既可以用土地入股，也可用资金入股，村集体用闲置资产入股，分红则采取“保底分红+效益分红”的方式。

“巴岳农庄”所涉及的村都召开了资产入股村民代表大会，对每户居民资产入股和分红模式形成了决议。每个村的可用资产也都进行了清理摸排、建立台账。侣俸镇副镇长孙贤菊介绍，此次颁发股权证书，能更好地保障集体经济成员的利益。
通讯员 李慧敏

直播带货

荣昌区远觉镇：二荆条大量上市

近日，荣昌区远觉镇白家寺村、高观音村、狮子桥村、蔡家坪村、复兴社区种植的二荆条辣椒已成熟上市。辣椒根据当天市场行情定价，欢迎有需求的单位上门采购。

远觉镇引进重庆翰林食品有限公司，实行“公司+合作社+农户”发展方式，采取统一选种、统一育苗、统一种植、统一技术、统一收购的措施，引导村民因地制宜大力发展辣椒种植，面积已达1100多亩。今年的新鲜辣椒采收时间可持续到10月中旬，目前每斤批发价为3.7元。

联系人：张国波；电话：18623067475
通讯员 张泽美

万盛黑山镇：高山枇杷香

眼下，正是枇杷成熟时节，万盛经开区黑山镇神猕果园的枇杷迎来了采摘旺季。满山金黄的枇杷挂满枝头，一颗颗色泽光滑，轻轻一剥果皮饱满多汁、清甜可口，让人垂涎欲滴。

神猕果园坐落于海拔上千米的高山，日照充裕、水土肥厚，又引用山泉水浇灌，所产的五星枇杷个头大、果皮薄、果肉多、汁水足、味道甜。

果园种植枇杷面积近40亩，销售价格为20元/斤，采摘期可持续到5月底，欢迎大家来摘订购。
联系人：王老师；电话：19882312414
通讯员 刘亚兰

变身为处理厨余垃圾的生态环保项目。 5月5日，綦江区扶欢镇长榜村，废弃的村小



记者 刘琦旒 摄/视觉重庆