

# 京郊“农业地产”乱象调查

**编者按:**“农业地产”，是中国社会发展进程中出现的一种违规现象，开发商在农村违规租地，建房售楼，却以农业项目向政府申报，以掩饰自己的违规行为。

现象产生原因是，当全国各城市地价飞升时，乡村土地成为资本的追逐对象。此前村民的宅基地被村干部开发成小产权房出售，如今则是大片的耕地在城乡统筹、都市农业等试验中，被开发商“租”用。

北京、大连、沈阳、重庆等许多城市均出现农业地产现象。其背后的本质是，拥有土地所有权的村集体在尝试突破《土地管理法》为村集体使用土地的限制。这样大面积的违规现象是否会对现有土地制度产生触动？

北京怀柔、顺义、房山等郊区县出现许多奇异、时髦的农业项目。它们多是些蔬菜大棚，每个大棚上都配备一栋别墅，有欧式尖顶风格，也有平房农院式。

这些别墅向城市居民租售，并附送大棚，价格低廉得让人怦然心动，均价每平方米1500。而如今，在北京五环边，要找到每平方米低于10000元的期房已是非常困难。

别墅楼盘的名称一律披上绿色农业外衣，“农业园”、“种植园”，或是“农业科技开发园”。

地产和农业，构成了一个巧妙组合。这类组合不只发生在北京、大连、沈阳、重庆、广东等地都不同约而同地出现类似项目。

重庆的一些开发商直接将其称为农业地产，其操作方式多违法违规，村集体成为土地的供应商，依然冲击现在土地制度，或将促动现代土地产权改革。

## 城郊蔓延农业地产

无论是“农业地产”还是此前的“小产权房”，背后的实质都是——村集体成为政府之外的另一个“土地供应商”。

长久以来，中国的土地制度将农业和地产分作井水与河水，两者互不侵犯。别墅、商品房只能建造在城市建设用地上。而村集体所有的农村土地只能用于耕作或村集体建设。

“农业地产”的出现，造成了对中国现有土地制度的一次冲击。表面上改变的是，那些种粮、种菜、种果的土地上“种”出了别墅；而更意味深长的是，村集体甚至村民也成为“土地供应商”。

小罗山村委会向开发商出租了40余亩土地，使九典种植园的别墅群得以在怀柔的潮白河边上



2007年12月24日，绿民生态观光园内，已建好一半的“大棚+住房”建筑。图为院房与大棚相连。

立。该村委会同时成为这个项目的合伙人。

重庆白鹤村村民肖光复的地也租给了一家“农业地产”开发商，他每年可获得稻谷千斤，合计800元。如果他去园区打工，每月还可领800元薪水。肖光复说，如果按长期计算，租地补偿胜于国家征用的偿付。征地一次性补偿只有三四万，租地能解决工作生计，租期过后地还属于村民自己。

愈来愈多的村民对土地利润产出的观念发生转变。他们发现一亩耕地产千斤谷，值几百元；如今，当盖上一栋房后，最少可卖到二三十万。村集体在租地之余，自己也建房售楼。

这样的转变在某种程度上得到乡镇政府的默许。有时，他们会自制产权证，颁给由村委会开发建设的楼房。相对于国家颁给城市建设用地上商品房的产权证，这些产权证不能在市场上公开流通，人们称之为“小产权证”。

如今看来，村集体提供土地、投身地产的利益冲动在全国有蔓延之势。北京房山、通州、怀柔等郊区县，别墅型小产权房云集。

来自一份北京的房屋中介统计报告显示，2007年，北京“小产权房”项目的面积相当于可售房屋面积的1/3。

另一家房屋中介调查显示，目前北京已售和在建的“小产权房”很快就会超过1000万平方米，而北京市经济适用房和限价房未来三年的目标也只有2000万平方米。

不仅是北京，石家庄市开发区宋营镇东仰陵村的“加洲阳光”、南京市铁心桥街道的“凤

翔花园”，均是规模庞大的小产权住宅区。面积达几十万平方米。

由于这些楼房、别墅的土地是村集体提供，他们不收取土地出让金和各种税费，致使开发成本低廉。有媒体曾计算过，小产权房的开发成本约是城市商品房的1/3。

所以，在这些土地上“种”出的楼房、别墅，房价之低让人大跌眼镜。

北京小罗山村的别墅，售价在20万到50万之间，而城市建设用地上的

别墅价格是它的10倍。城里去乡村购买的人，趋之若鹜。

宋洪军想到农村找地建房。他是重庆嘉和日盛置业公司的策划总监。他和重庆地产界的朋友都注意到，村集体向房地产界提供土地的现象日益普遍。他们期盼启动现代土地产权制度的改革。

## 农业地产的几套外衣

在别墅边上搭建温室大棚，将地产项目申请为农业项目，村集体只有在这样的形势下才能继续向城市开发商提供土地，为自己谋得利益。

《宪法》在1982年赋予了村集体的土地所有权，其中规定：“农村和郊区的土地，除法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有。”但是村集体对使用土地的权利，也是受到限制的。

1999年，国务院办公厅发布《关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》，明确禁止农民住宅向城市居民出售。禁令之后，村集体不向外出售住宅，而改成向开发商出租土地，建造小产权房，并且局势愈演愈烈。

到了2007年，风险值升到顶端。

2007年4月16日，北京房山青龙头村85栋乡村别墅被抵押，理由是违法占有耕地，另3名涉案人员被羁押。

去年6月，建设部发布风险提示：小产权房不受法律保护。之后的11月，国务院常务会议上，明确禁止城镇居民购买小产权房。

# 年夜饭预订火爆 背后暗藏“猫腻”

虽然离过年还有半个多月的时间，记者在银川市采访时发现，各大酒店年夜饭预订早已开始，不少酒店甚至已经订满。

对此，工商部门提醒消费者，开设年夜饭预订的酒店难免良莠不齐，不乏浑水摸鱼者，市民在消费时应注意维护自身权益。

## 热情不减 吃得从容

我国素有吃年夜饭的习惯，一家人其乐融融地聚在一起，共叙天伦。如今，越来越多的人选择在外面吃年夜饭。据了解，宁夏各大酒店早在两个月前就开始了年夜饭的预订。

“今年年夜饭还是在外面吃”，银川市商业银行职员李娟告诉记者，“主要是把老妈从厨房里解放出来。”每逢春节，李筠的两个舅舅都会专程从外地赶回银川过年，一家人合起来有十几口，一个人做饭忙不过来还累得腰酸背痛，其他人也挺过意不去。去年李筠一家人决定年夜饭在外面吃，大家吃得高兴而轻松。

今年是国家法定节假日时间调整的第一年，春节放假由农历正月初一调整为除夕。北京市中意人寿保险有限公司职员陈建说，往年年三十还在上班，匆匆忙忙地赶着吃年夜饭，就像在“赶场”，往往不堪其累。今年调整后，一家人可以从容地聚在一起吃年夜饭了。

## 菜单未出炉 年夜饭已订出

宁夏凯达大酒店是宁夏一家三星级酒店。记者了解到，该酒店推出了688元、788元、888元、1280元和1580元的年夜饭标准，目前所剩菜数已经不多。

该酒店餐饮部一位接待人员告诉记者，在这些标准下，菜的数量是一样的，一般都是八冷八热，外加两种点心、一道汤和一道主食，不同的是菜的内容，价格高的标准自然高一些。当记者请他报一下菜单时，该接待人员不好意思地说：“我也看不懂菜名是什么。”

记者发现该酒店年夜饭配菜取名“年年有余”“红运连连”“欢聚满堂”“延年益寿”“小鸭戏水”等，从字面上根本看不出是什么菜。经过询问方知，“年年有余”是“清蒸鲑鱼”，“红运连连”是“竹网烤羊排”等。想来，如果没有高人指点，消费者还真的是“一头雾水”。

记者在另外两家酒店采访发现，虽然年夜饭已经订出，但年夜饭的菜单并没有出炉。虹桥酒店是宁夏一家四星星级酒店。该酒店一楼、二楼价值3888元和2888元的包间已经订满，只剩下19楼4888元的包间。当问及菜单及菜价时，该酒店前台接待人员告诉记者，还没有拉出来。

宁夏国际饭店也仅剩10人桌，该桌最低消费为2180元。如果人数达不到10人，仍然要按照10人标准来收费。

## 菜名改头换面 身价翻番

“周年旺相”是“西夏烤羊背”、“一团和气”是“炸麻团”、“年年高升”是“香煎年糕”……记者采访中，各大酒店饭店为迎合消费者讨“口彩”的需要，在菜名上大做文章。什么“恭喜福如海”“红运聚宝盆”“发财好利来”等等菜名，无不透露出喜庆和浓浓的“年味”。

然而，与“喜庆”的菜名相“匹配”的是：菜名虚夸价格翻番。给萝卜、白菜、豆腐等便宜菜取个花哨的菜名，成本不高，但价格却是日常菜价的好几倍；以小盘替大盘，短斤少两，饭店利润蹿了好几倍；有的饭店在菜单上只标虚名，却不标明原料、斤两，名不符实；而有的则标明“时价”，让菜价“扑朔迷离”。

记者从银川市工商部门了解到，以往年夜饭消费投诉问题主要集中在以下几个方面：如菜价与菜单标价不符，上菜速度慢，服务打折，变相涨价。同时，菜肴分量短缺、原料不新鲜等也是投诉热点。

## 做个精明的消费者

宁夏回族自治区工商局消费者权益保护处的工作人员提醒，消费者在预订年夜饭时，要问清楚菜肴的组成、数量和价格，以及有无服务费，超过规定人数如何收费等一些看似无关却很重要的细节，因为这些往往是发生纠纷的关键。要注意的是，无论酒店或饭店怎样口头承诺，作为消费者应该要求商家提供一份书面约定，其中包括桌数、席席的位置、开席和结束时间、支付定金情况等，消费者要保存好预订票据和书面约定，以利于维护自己的合法权益。

银川市工商局消费者权益保护协会的相关工作人员也表示，预订年夜饭应该有菜单，消费者享有知情权。 据《经济参考报》

# 《周易》申遗 宣扬迷信还是抢救文化？

日前，吉林省“国学大讲堂”主讲师卢泰欲将其著作《周易叁伍筮法》向吉林省文化厅申请非物质文化遗产，此事在引起社会关注之余也引来一些人的疑问：现在的《周易》被很多人用来“取名测字”，还有资格申遗吗？如果申遗成功，那么《周易》到底属于封建迷信和传统文化中的哪一范畴？

## 《周易》被时代狭隘地误解

《史记太史公自序》中有记载：“西伯拘美里，演《周易》。”——什么是《周易》？《周易》中讲的是什么内容？当代大众对《周易》又了解多少？

“《周易》？算卦的吧？在我们家附近就有一个非正规营业性的算卦场所，那个算卦的人说自己是精通《周易》的专家，算一卦至少50元钱呢。”“《周易》应该就是‘周公解梦’吧，没有科学根据的，跟星座测试差不多。”“《周易》是取名测字的。”“生活中我们常可以看见跟《周易》有关的东西，比如批八字、手相、面相、风水。”……

记者通过随机采访发现，当被问及关于《周易》的问题时，大部分人会做出上述回答。喜欢研究传统文化的长春市民郭亮告诉记者：“我没研究过《周易》，觉得它很玄乎，好像和迷信沾边，但毕竟是几千年传下来的东西，应该和老皇历之类的东西有根本区别，好像还反映出中国古人的世界观和人生观。”

记者在北京、天津、沈阳、长春、西安、武汉等城市走访发现，《周易》俨然已成为“全国通用”的占卜吉凶、取名测字的载体，许多人将其作为牟利手段，而消费者更是络绎不绝地上门寻求心理慰藉。但有学者也指出，当代大众看待《周易》就像《射雕英雄传》中梅超风看待《九阴真经》一样，只是不求章法地研习“九阴白骨爪”，却严重忽略了其修身养性的核心体系。

2007年4月，携“国学大讲堂”的余热，由吉林省周易学会主办的“周易大讲堂”在长春市图书馆开课。76岁的市民孙先生在现场对记

者感慨：“以前光知道《周易》是算命、取名的东西，后来才发现这种见识太狭隘了，甚至是误解，它实际是中国文化的基石啊。我近两年一直在研究《黄帝内经》，而《周易》又是《黄帝内经》的基础，所以我打算也学学《周易》。”

## 《周易》是“一部千古奇书”

中国易学专家郭志成指出，《周易》是一部千古奇书，从古至今，达官显贵用它治国兴邦，儒家用它教育社会所需人才，中医医理同源，而影响最广的，是《周易》造就了一代又一代的中国哲学家和思想家。唐朝宰相虞世南就曾言：“不学易不足以将相。”

在回答“《周易》究竟是什么”的问题时？卢泰解释说，《周易》是中华民族最古老的一部书，它的价值绝不仅限于是中国周代的一部书，它是中华民族五千年文明的旗帜。《周易》是宇宙生命学。周者，时间也；易者，空间也。所以周易就是一个时空变换，但《周易》并不是单纯地谈时空变换，它的核心思想是天、地、人。

“夫大人者，与天地合其德，与日月合其明，与四时合其序，与鬼神合其吉凶”——这是《周易》中很经典的话。多年以来，一直有人在问：《周易》到底是科学还是迷信？我只想说，“科学”一词是1893年传入中国的，《周易》在两千年前就成书了，并指导人们生产生活和社会进步。”卢泰说。

卢泰强调，《周易》中的天是自然的天，包涵日月星辰，不是有意志的天；《周易》中的地是实实在在、承载万物的地；《周易》中的人是社会的人，它教育人要遇恶扬善、顺天修命、与时偕行，倡导与邻为善、尊老爱幼、助人为乐。“我研究《周易》20多年了，我可以负责任地讲，《周易》中是没有什么迷信的东西的。《周易》中虽然也提到‘鬼’‘神’，但这里的‘鬼’指的是轨道，代表公转自转，这里的‘神’指的是时间，代表24节气、24小时。”



资料图片



资料图片

## 弘扬《周易》即弘扬 中华民族传统文化之根

近年来，随着国学热的兴起，包括国学大讲堂、百家讲坛等活动，节目亦随之备受民众青睐。对此，有专家指出，国人并不缺乏对传统文化的关注热情，只是一直缺乏对传统文化的关注视角，视角一旦确立，势必掀起传统文化回归的浪潮。

吉林省委宣传部副部长、吉林省孔子协会会长弓克曾指出，位居群经之首的《周易》内涵博大，奥妙精深，是中华民族传统文化之根、之源、之本。改革开放以来，我国便掀起学《周易》、研《周易》、用《周易》的热潮。《周易》虽成书于古代，但时至今日仍对社会发展、人类文明、个人修养、家庭建设等领域有着积极的主导作用。

卢泰指出，《周易》是信息库、思想源，且可广泛应用于生产生活：学习上有“学以聚之，问以辩之”，做事上有“见善则迁，有迁则改”，审视自己有“返身修德”，推进社会有“与时偕行”，管理上有“节以制度，不伤财，不害民”，国家外交上有“保和太和”，等等，就连清华大学的校训“自强不息，厚德载物”也是出自《周易》。

“如今社会上许多人打着《周易》的幌子做取名测字的买卖，这实际上与《周易》本身是毫无关联的，与《周易》指导人们遵循客观规律发展的思想也是相悖的。”卢泰建议，希望学术界的研究者本身要有一个科学的认识，不要狭隘地继承祖先留给后人的文化瑰宝，也不要离开考古而做学问。同时，希望社会能用客观的视角去看待、关注《周易》，媒体也能起到积极正面的舆论引导作用，弘扬《周易》即是弘扬中华民族传统文化之根。 据新华社



资料图片