

城镇居民到农村买房建房 农村地区高额彩礼

这两件事，中央一号文件咋说法

□新华社报道

到农村买房建房？

随着乡村全面振兴步伐扎实推进，如何管好用好农村资源资产成为社会关注的热点。2025年中央一号文件强调，不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房。

为何要划定这一红线与禁区？这背后有何深意？记者采访了业内专家。

据专家透露，这些年农房和宅基地在城乡之间私下买卖的现象确实存在，如有些城镇人员和农村居民私下签订协议，私自进行宅基地和房屋的转让和买卖。也有些地方未能妥善处理好人才下乡和宅基地管理利用的关系，为了让退休干部或返乡入乡创业人员能定居，通过村集体经济组织赋予他们集体成员身份或特殊资格权，实现与村民享受同样的批地建房权利。

“宅基地是农村村民的基本居住保障。实际上，城镇居民、退休干部到农村占地建房，这些在法律法规中原本就是不允许的。”农业农村部农村经济研究中心农地政策研究室主任刘俊杰说，宪法规定，农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的

以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有，土地管理法也对此进行了明确。这意味着宅基地使用权的取得条件与农村集体经济组织成员身份相关，只有农村集体经济组织成员才能享有宅基地使用权，非农村集体经济组织成员不能享有宅基地使用权。而城镇居民、退休干部等都不具备农村集体经济组织成员身份，不能到农村申请取得宅基地。

为何不允许城镇居民、退休干部到农村占地买房？刘俊杰说，土地是农民的命根子，宅基地是农民赖以生存的根本和“最后保障线”。若允许自由交易，社会主体下乡可能导致一些农民在短期利益的驱动下失去土地，未来的生活保障将面临巨大风险。“禁止城镇居民到农村购买住房、宅基地，就是给农民的权益加上了一道‘安全阀’，确保他们在现代化进程中不会失去安身立命之本。”他说。

在广西大学农学院副教授唐小付看来，如果允许城镇居民和退休干部购买宅基地，会使农村宅基地的有限资源被外部人员占用。一方面，部分符合条件的农村居民可能无法获得宅基地，会加剧在土地使用、公共资源分配等方面的矛盾和纠纷，影响农村

社会的和谐稳定；另一方面，如果放开宅基地交易，社会资金可能过多占用土地等乡村资源，使乡村发展偏离合理的方向。

刘俊杰说，此次中央一号文件明确提出两个“不允许”，是考虑到在推动乡村全面振兴背景下，社会力量投身乡村建设的热情很高，而涉及对宅基地规范管理和有序利用在实际操作中政策要求很高，部分地方对政策的把握不一定准确、到位、全面。明确强调和重申红线和禁区，有助于各地在执行相关政策时更加严格和规范，避免出现政策执行偏差和漏洞，确保政策落准落实。

农村高额彩礼怎么破？

“一动不动，万紫千红”“谈钱伤感情，不谈钱没感情”……一些大家耳熟能详的顺口溜，道出了我国部分农村地区高额彩礼现象背后的尴尬处境。2025年中央一号文件针对这个问题进一步提出破题之道，重点强调“综合治理”。

文件提出，推进农村高额彩礼问题综合治理，发挥妇联、共青团等组织作用，加强对农村适婚群体的公益性婚恋服务和关心关爱。

农村高额彩礼不是新问题。这几年，中央一号文件持续部署破解之

策。比如，2022年的文件提出，“开展高价彩礼、大操大办等移风易俗重点领域突出问题专项治理”。2023年的文件提出，“强化村规民约约束作用，党员、干部带头示范，扎实开展高价彩礼、大操大办等重点领域突出问题专项治理”。2024年的文件提出“鼓励各地利用乡村综合性服务场所，为农民婚嫁嫁娶等提供普惠性社会服务，降低农村人情负担”。

造成农村高额彩礼现象的原因是多方面的。南京农业大学副教授仇童伟告诉记者，传统观念、性别比例失衡、经济因素等都同农村高额彩礼密切相关。

解决复杂问题，不能头痛医头、脚痛医脚，需要的恰恰是中央一号文件所提到的“综合治理”。

“为婚姻‘减负’，给幸福‘加分’，需要多方发力、综合施策。”仇童伟说，文件提到“发挥妇联、共青团等组织作用”，就是要让相关方面各展所长，凝聚合力，形成治理农村高额彩礼的良好生态和坚实链条。

记者在采访中发现，不少地方在积极探索。例如，江西省金溪县率先设定彩礼上限6万元，宁夏通过“零彩礼证书”奖励国有景区门票优惠。

实现农业增效益、农村增活力、农民增收入

(上接3版)

针对一些地方高额彩礼、大操大办等问题仍较为突出的现象，中央一号文件围绕进一步加强新时代农村精神文明建设，坚持疏堵结合、标本兼治，提出了有关政策措施。一方面，抓优质文化供给，繁荣乡村文化，通过实施文明乡风建设工程，丰富农村文化产品和服务供给，创新开展群众喜闻乐见的文体活动。另一方面，抓陈规陋习整治，推进农村移风易俗。文件对持续整治人情攀比、大操大办、厚葬薄养、散埋乱葬等突出问题提出了明确要求。祝卫东说，移风易俗既要坚决对不良风气说不，又要帮着农民想出路、找办法。群众思想观念、生活方式转变需要有个过程，农村移风易俗要避免用急风骤雨、“一刀切”的办法硬干蛮干，而是要常抓不懈、绵绵用力，德润人心、化风成俗。

不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房

农村改革是乡村振兴的法宝。如何通过进一步深化农村改革，盘活用好农村闲置资源资产，赋予农民充分的财产权益？

发布会上，祝卫东介绍，农村集体资源资产是乡村全面振兴的重要物质基础，让农民分享更多的改革成果，重点是完善“三块地”的管理制度。

第一块地是承包地。要稳定和完

善农村土地承包关系，有序推进第二轮土地承包到期后再延长三十年试点。今年要继续扩大整省试点范围，总原则是“大稳定、小调整”，妥善化解延包中的矛盾纠纷，确保绝大多数农户承包地总体顺延、保持稳定，不能打乱重分，更不能收回集体或者借机违法调整。要围绕解决“谁来种地”问题，完善农业经营体系，着力培育新型农业经营主体，提高农业社会化服务质效，促进小农户与现代农业发展有机衔接。

第二块地是宅基地。党的二十届三中全会《决定》明确提出，允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。要加强宅基地规范管理，依法保障农民宅基地基本权益。不允许城镇居民到农村购买农房、宅基地，不允许退休干部到农村占地建房，这两条政策底线必须守住、不能突破。

第三块地是农村集体经营性建设用地。中央一号文件明确，有序推进农村集体经营性建设用地入市改革。中央一号文件还对因地制宜发展新型农村集体经济提出明确要求，关键是构建产权明晰、分配合理的运行机制，严控集体经营风险和债务。针对一些地方出现的集体资源资产流失甚至被侵占问题，文件强调，要持续深化整治乡村振兴领域不正之风和腐败问题，持续深化农村集体资金、资产和资源管理专项治理，推动集体“三资”管理更加

规范有序、阳光透明。

完善城乡融合发展体制机制，推动乡村全面振兴与新型城镇化有机结合

2024年我国常住人口城镇化率达到67%。同时也要看到，一部分农村劳动力在城镇和乡村之间流动，这是我国现阶段甚至更长一个历史时期都会存在的一个现象。完善城乡融合发展体制机制，就是要促进这一群体更好地融入城市，同时也要努力缩小城乡发展差距。韩文秀介绍，针对完善城乡融合发展体制机制，今年的中央一号文件也作了具体的部署。

一是完善农业转移人口市民化激励机制。文件提出，要推动财政转移支付、新增建设用地指标、基础设施建设投资等与农业转移人口市民化挂钩。目的就是要通过完善成本分担机制，激发城市吸纳农业转移人口落户的积极性主动性。

二是推行由常住地登记户口提供基本公共服务的制度。文件提出，要完善全国公开统一的户籍管理政务服务平台，鼓励有条件的城市逐步将稳定就业生活的农业转移人口纳入城市住房保障政策范围，进一步提高农业转移人口义务教育阶段随迁子女在流入地公办学校就读的比例，全面取消在就业地参保户籍限制等。通过这些措施，逐步使进城农民在社会保险、住房保障、随迁子女义务教育等方

面，享有同迁入地户籍人口同等的权利。

三是保护进城落户农民的合法权益。文件再次强调，要依法维护进城落户农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，同时要探索建立自愿有偿退出的办法。韩文秀说，在农民和土地问题上，一定要保持历史耐心，农民在城里还没有彻底扎根之前，不要急着断了他们在农村的后路，要让他们在城乡之间可进可退、进退有据。

四是强化乡村振兴要素保障。关键是要坚持农业农村优先发展，强化以工补农、以城带乡，推动乡村全面振兴与新型城镇化有机结合，把县乡村作为一个整体，一体化布局产业发展、基础设施和公共服务，实现资源要素优化配置。

在谈到越来越多的“新农人”“农创客”带着技术和创新，为乡村发展注入新的生机和活力时，韩文秀说，在推进中国式现代化建设进程中，乡村是充满希望的田野，是干事创业的舞台，农业农村是新质生产力发展的沃土。年轻人在新时代到农村大有可为。我们欢迎广大记者朋友，有机会到农村多走一走、看一看，品一品乡村咖啡，尝一尝乡土美食，看一看乡村美景，见证一下年轻人回乡创业带来的巨大变化，激励更多青年朋友踊跃投身乡村振兴的主战场，在乡村施展才华、大显身手，实现个人梦想与社会价值的双向奔赴。