

到农村买房建房？中央一号文件提出两个“不允许”

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。近日发布的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。

“中央的要求非常明确，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。”中央财办副主任、中央农办副主任祝卫东近日在国新办新闻发布会上说。

为何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，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。

华东师范大学社会发展学院教授魏万青则认为，虽然中央一号文件明确强调这两个“不允许”，但并不意味着农村房屋和宅基地资源就无法与外部需求对接。

中央一号文件还提出，探索农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用的有效实现形式。“通过对闲置农房的合规盘活利用，可以更好满足有志愿有情怀投身乡村建设的返乡入乡人员的居住等需求。”魏万青说。

据(新华社)

【案情回顾】

春节期间，7岁的小陈透过家中窗户，看到11岁的小唐和8岁的小李在楼下燃放烟花，便下楼参与其中。

因监护人均未在场，没有大人约束的3个孩子越玩越起劲，把烟花里的火药都倒了出来凑成一堆，要点个“大的”。小陈用两个小伙伴带来的打火机凑近火药堆进行点燃，致使右手烧伤。

家长听到哭声，急忙将受伤的小陈送往医院治疗，经医院诊断，小陈右手二度烧伤，并留下无法自然愈合的永久性疤痕。小唐和小李的监护人在事发后未垫付1200余元医疗费用。

小陈的家长认为，孩子年龄尚小，事发时几家家长都不在，固然自己有一部分责任，但另外两个孩子的家长也该承担一部分责任。

孩子放烟花受伤 责任应由谁承担

小唐和小李的家长认为，小陈是自己点燃火药堆的，其行为与自己的孩子无关。经派出所组织调解，双方仍然沟通无果，遂诉至法院。

【法官释法】

法院经审理后认为，烟花爆竹中的火药，属于《中华人民共和国民法典》第1239条规定中的易燃易爆品，事发时的烟花爆竹和打火机均系被告小唐、小李所带，且事发时火药被从包装中拆除堆积，虽然点燃火药的行为系原告小陈所为，但二被告在本案中具有重大过错。

由于原告小陈与二被告均系未成年人，根据《中华人民共和国民法典》第1188条之规定，应当由二被告的监护人对侵权结果承担责任，且由于二被告的监护人在本案中未尽到监护职责，不符合减轻侵权责任的条件；原告小陈的监护人亦未在场，其监护人自身也存在重大过失，可以减轻被告的责任。

法院认定由被告小唐、小李各自承担40%的责任，原告小陈承担20%的责任，并由监护人按上述比例承担赔偿责任。同时，被告小唐、小李的监护人应以书面形式向小陈道歉。

读者来信

租到甲醛超标的房屋能退租吗

问：李女士与某住房租赁公司签订了为期10个月的租房合同，并支付了租金、服务费和押金。入住后，李女士发现房屋有粉刷痕迹。不久，李女士的孩子出现咳嗽等症状，医生建议关注居住环境，于是，李女士要求公司提供房屋空气质量检测报告，但公司未能提供。双方协商后达成一致，由李女士自行委托检测，相关费用由公司承担。

经检测，房屋客厅、主卧、次卧、厨房甲醛均显示超标。次日，李女士搬离房屋并要求解除合同，但公司不予认可。公司重新检测后的结果显示，房屋主卧、厨房甲醛数值均符合标准。请问，李女士有权退租吗？

答：李女士提交的检测报告能够证明房屋的甲醛含量未达到双方约定的安全标准。尽管公司之后提供了另一份检测合格的报告，但该报告是由公司单方委托，且存在一定滞后性；该报告中仅有主卧和厨房的检测内容，检测点并不全面；此外，公司未提供证据证明李女士入住时房屋符合环保安全条件。因此，该报告无法完全反映李女士居住时房屋整体的甲醛含量情况。

综上，李女士有权解除合同，并要求公司退还已支付的全部租金、服务费、押金，公司应按照合同约定支付违约金。

随着住房租赁市场的发展，租房纠纷日益增多。租客应找正规的房屋租赁公司，签约前务必到现场检查房屋；租客签订租赁合同时，要对房屋空气质量及相应的违约责任进行明确约定；如果租赁后仍有疑虑，要及时与出租人商量，共同对房屋内的空气质量进行检测；如果出租人不配合，承租人可以自行委托具备检测资质的正规机构进行检测，并对检测过程通过拍照或视频等方式进行全程留痕；空气质量确实不达标的，应及时依法维权。

如今，朋友圈成为记录生活、分享点滴的重要平台。然而，过度分享可能会带来隐私泄露的风险。公安部网安局近日发布提醒，以下8类照片需谨慎发布，避免被不法分子利用。

火车票、飞机票、登机牌、家门钥匙、车牌等

发布含有个人信息的火车票、飞机票、登机牌、家门钥匙、车牌等，可能会被不法分子利用高科技手段窃取，导致个人隐私泄露。

证件
身份证、护照、驾驶证、结婚证等照片，这些包含重要的个人隐私，发布需谨慎。

银行卡号和密码
晒出含有敏感信息的银行卡号、密码等，可能会被不法分子盗用，造成财产损失。

位置信息

尽量不发定位位置、实时位置和带有位置信息的照片等，容易暴露真实个人住址，可能带来不必要的麻烦和风险。

开箱视频
完整的开箱视频可能会透露快递单上的

姓名和手机号码，给不法分子有可乘之机。

老人和孩子照片和姓名
避免发布老人和孩子的照片及姓名，以防不法分子利用这些信息进行违法活动，实在想发可以控制分享的范围，以分组的形式分享给亲人看。

他人隐私信息

信并发布至朋友圈。保持理性和谨慎，避免成为谣言的制造者和传播者。

看似平常的照片中，包含许多重要信息，除了上面提到的内容之外，看似平常的照片中还可能包含许多重要信息：

EXIF信息是一种嵌入在照片中的元数据，它记录了照片的拍摄时间、分辨率、相机

【案情回顾】

2024年4月，韩某拟在自家建设房屋，便与刘某签订施工协议，由刘某以包工包料的方式承建房屋，总价款10.3万元，并约定施工期间一切安全责任由刘某承担，与韩某无关。5月17日，刘某联系张某为该工程贴瓦，张某遂安排其丈夫郭某驾驶货车送瓦、安排郭某组织工人贴瓦，郭某联系李某、郑某、王某等一起贴瓦。当天下午，李某在房屋贴瓦过程中从屋顶坠落受伤，被送往医院治疗，共花费医疗费14万余元。因医疗费用赔偿问题协商未果，李某以郭某、郭某、韩某、刘某、张某为被告，诉至法院。

【法官释法】

法院审理该案后，认定原告李某

自建房工人受伤 医疗费用谁负责

自行承担30%的责任，被告张某承担60%的责任，被告刘某承担10%的责任，其余人员不承担责任。

本案系提供劳务者受害责任纠纷。韩某与刘某达成书面施工协议，刘某在房屋建造过程中又将贴瓦这一具体建造行为交由张某实施，故韩某与刘某、刘某与张某之间均构成承揽合同关系。施工协议明确，韩某对该房屋建造活动已不再管理，且法律法规对建设低层房屋并未进行资质限制，韩某在选任承建方时不存在过错，依法不承担赔偿责任。

刘某虽不直接管理贴瓦活动，但贴瓦是建房活动的一部分，刘某应对贴瓦的工人履行安全注意义务，因未尽安全注意义务导致工人人身损害的，应承担相应赔偿责任。

根据各方提供的证据，张某通过组织工人为刘某提供贴瓦劳务，以销售、贴瓦的一条龙服务来获取报酬，故张某与李某等工人之间形成劳务关系，因未提供相应的安全保护条件，导致李某受伤，存在一定过错，应根据过错承担责任。原告李某作为完全民事行为能力人，未在贴瓦的过程中尽到注意义务，应承担相应责任。

虽然原告等工人是由刘某召集、由刘某分配劳务费用，但刘某和原告等其他工人一样参与贴瓦劳务，现有证据不能证明刘某在劳务活动中获

得额外利益，故原告李某与刘某之间不存在劳务关系，刘某及丈夫郭某对李某受伤不承担赔偿责任。

农村自建房房屋日渐增多，部分村民安全意识薄弱，施工条件简陋，安全事故时有发生。建房者应尽到合理的定作、指示义务，选择有施工资质的人员施工。施工承包人一定要做好安全防护措施，筑牢安全防线。施工人员在施工过程中应穿戴好安全设备，为自己的生命安全负责。另外，建房者和承包人还可通过购买雇主责任险来降低事故损害赔偿风险，也可与工人商量，为其投保意外伤害险。

在未经许可的情况下，将他人的隐私信息发布，侵犯了他人的隐私权，当事人有权通过合法途径维护自身的合法权益。

未经证实信息
在看到未经证实的信息时，不要轻易相

制 造商、相机型号、光圈、快门速度等信息。如果手机开启了地理位置信息服务，那么照片中还可能精确到具体经纬度的地理位置信息。图文等细节信息。图文作为最直观的信息载体，也是最容易被忽视的泄密风险点，相关的物品摆放、独特的物品标识等都可能暴露出一个人的生活习惯、兴趣爱好；如不慎露出文件报告、参数指标、设计图纸，哪怕露出一角，都可能存在泄密隐患。

公安部提醒，只需三步设置，就能让陌生人无处窥探：关闭“可通过手机号搜索到我”。关闭“允许陌生人查看十条朋友圈”。关闭“附近的人”的功能。可依次点击“设置-通用-功能-附近的人”选择“清空并停用”。

据(央视新闻)

朋友圈里谨慎发布8类信息

姓名和手机号码，给不法分子有可乘之机。

老人和孩子照片和姓名
避免发布老人和孩子的照片及姓名，以防不法分子利用这些信息进行违法活动，实在想发可以控制分享的范围，以分组的形式分享给亲人看。

他人隐私信息

EXIF信息是一种嵌入在照片中的元数据，它记录了照片的拍摄时间、分辨率、相机

制 造商、相机型号、光圈、快门速度等信息。如果手机开启了地理位置信息服务，那么照片中还可能精确到具体经纬度的地理位置信息。图文等细节信息。图文作为最直观的信息载体，也是最容易被忽视的泄密风险点，相关的物品摆放、独特的物品标识等都可能暴露出一个人的生活习惯、兴趣爱好；如不慎露出文件报告、参数指标、设计图纸，哪怕露出一角，都可能存在泄密隐患。

公安部提醒，只需三步设置，就能让陌生人无处窥探：关闭“可通过手机号搜索到我”。关闭“允许陌生人查看十条朋友圈”。关闭“附近的人”的功能。可依次点击“设置-通用-功能-附近的人”选择“清空并停用”。

据(央视新闻)