

退休之后,不少城里人向往“采菊东篱下,悠然见南山”的田园生活,想要到郊区租个小院,安享晚年。然而,记者多方采访了解到,这种“美好”的田园生活中却有着不少甜酸苦辣——

退休后搬到乡下 享受田园生活真那么美好? 弄个小院养老的甜酸苦辣

甜

小院住着敞亮 绿色蔬菜想种就种

2017年底,李建国退休,和老伴两人的退休金加起来,每月有一万多元。于是,退休头一年,老两口儿自驾车、坐火车、乘飞机,把年轻时候没机会去的景区基本上都转了个遍。

转过年来到位于北京东城的家中,李建国感觉这80平方米的两居室就像一个“鸽子笼”,难以“寄放”自己自由自在的心绪。“我不想城里窝着,要不咱们到郊区,找个清静的地方养老吧。”他的提议得到了老伴儿的认可。“咱们还能自己种点菜吃。”老伴儿附和着。

老两口儿首先考虑去找一处山清水秀的所在。但是,一路找下来,发现山区的农家小院基本就只有几间房,想种

菜的愿望很难实现。老两口选来选去最终找到了大兴,因为这里地处平原,宅基地普遍比山里大,特别是在院子里能开辟出一块小菜园。

现如今,李建国租住的院子总面积有300多平方米,除了5间坐北朝南的正房,东西两侧还各有3间厢房。进屋,40多平方米的大客厅很敞亮,主卧次卧采光也倍儿棒,就连餐厅的面积也有20多平方米。卫生间就在西厢房里,马桶、电热水器也都配齐了。

最让李建国满意的,就是院子里开辟的小菜园,种的绿色蔬菜足够老两口儿吃的了。每到周末,还会有朋友追到这儿跟老两口儿聚一聚,回城时候还能带走不少蔬菜。

辣

擅自买卖院落 行为不受法律保护

年近六旬的袁森也想换一种生活方式。年轻的时候,他跟着影视剧组走南闯北,不仅攒下了一笔养老钱,而且还收藏了不少古玩。去年,袁森把自己在北京东四环的四居室租了出去,然后带着自己珍藏的古玩,搬到了延庆山村里的一处大院子养老。

这处院子也是新房,正房厢房都有,院子还封了顶,俨然成了客厅。袁森用自己的古玩把这里布置得如同博物馆一样。“这些古玩拉了足足3辆大卡车。搬进来半个月的时间,我都在布置这个院子。”他说,搬到村里住,一是为了图清净,二是给这些“宝贝”找个安稳的地方,不想再折腾。

“那您怎么不买个小院?万一这院子不让租了,那不还得搬家。”有朋友担心。袁森有些无奈地说,确实考虑过在农村买个小院,但这种想法并不现实,因为这种行为不受法律保护。

北京晨野律师事务所律师王中伟对记者说,我国土地管理法明确规定了农村宅基地的所有权:宅基地属农民集体所有,即便是分配给村民建房居住使用,所有权依旧属于村集体。村民对自己房屋下的宅基地没有所有权,拥有的只是使用权,而且村民也无权自行转让宅基地使用权。农村宅基地房屋的买卖已经涉及到宅基地土地所有权和使用权的权属变更问题,因此村民自

己是无法进行私下交易的。只有这片土地权属依法变更为国有土地使用权后,土地使用权和房屋才能转让。所以,农家小院所占用的宅基地是属于集体所有,在没有转为国有用地的情况下,双方签订的买卖合同也是无效的,不受法律保护。

提醒——

王中伟律师提醒,有些农家小院在“出售”时,房主会承诺有70年的产权,甚至还能拿出所谓的产权证等证明,这些都不可信,购房者一定要擦亮眼睛。农村宅基地上建的房子,一旦“购买”后,遇到拆迁补偿或与村民发生纠纷时,购房者即便再有理,法律和政策上也不会被支持,很可能“赔了夫人又折兵”。

酸

租房合同没签 一年租金涨了五成

李建国租住的院子年租金2.5万元,一年一付,三年起租,每年租金上涨不超过5%。“这些都是写进合同的,专门找第三方公司弄的,我和房东都认可,然后签了字。”他说,“我原来在这上面吃过亏。”

2019年初,李建国老两口儿刚搬到大兴的时候,住的并不是现在的这个小院。“那是隔壁村的一处院子,更漂亮,新瓦房,墙雪白。”回想起来那个院子,他显得有些遗憾。

当时,李建国两口子一眼就看上了那个院子,怕别人“捷足先登”,当天就交了定金,然后回家收拾东西搬家,从始至终也没想到应该签个规范合同,只是口头和房东约定,一年2万元租金。

没想到,当年9月底大兴机场通航,大兴农村地区的房租也跟着涨了,同等条件的院子年租金直逼3万元。房东坐不住了,买了两兜水果来找李建国,委婉地说:“现在周边房租都涨了,您

这院子,明年也得涨价。咱们就比着附近的行情,不多收钱。”

一听房东这么说,老伴儿就不乐意了。“这刚搬来一年,就涨了50%,往后还不是说涨多少是多少?”她提议双方签个合同,规定好每年租金上涨幅度,可房东不同意,觉得这租金未来涨到多少自己根本无法预测,只同意一年一付,租金比照附近平均水平。

“我们是来养老的,要的是稳定的生活。如果每年都在租金上费劲沟通,感觉住着不踏实。”李建国说,和房东持续沟通了很久,还是没商量出一个让彼此都满意的结果,最后只能一拍两散,李建国老两口不得不重新租房。

提醒——

李建国提醒打算到农村租房养老的人,就像在城里租房一样,双方都认可的租房合同必不可少,有了这合同,双方心里就有了底,也能避免发生扯皮的事情。

苦

基础设施落后 生活条件难比城里

记者在京郊多个农村采访时发现,不少村民即便有闲置民房可供出租,也大多会选择租给外来务工人员,选择出租给城里老人用来养老的并不多。

“农村生活条件还是比不了城里,抽下水道、换燃气都挺麻烦。”北京大兴区采育镇一位村民解释说,相比城里来的老人,外来务工人员对居住条件要求不高,“这边基本都是一个工厂的人,合租一个院子,一人一间。核算下来,房东收入甚至还要高于把房租给城里人养老用。”

由于京郊不少村庄还没完成下水道改造,村民生活产生的所有污水还要流进各家各户的化粪池。就拿采育镇的陈先生一家来说,5米见方的化粪池,虽然不小,但是赶上周末儿子儿媳回家住,做上一

顿大餐,再多洗几件衣服,化粪池就快满了,必须马上联系清掏队。要是赶上一场大雨,脏水还会往外冒,流上马路。

“前院现在空着,即便租给城里老人来养老,化粪池这事儿也得提前讲清楚。”陈先生讲,朋友家曾租给一对喜欢请客吃饭的老人,每到周末家里就聚会,不光化粪池每周一清,下水道也经常因为油污阻塞,“我这朋友忙得都成物业经理了。”

不仅如此,现在农村地区很多地方还没有连接市政天然气,村民做饭还需要定期带着煤气罐到指定地点换气。这样的生活方式,很多城里老人可能很难适应。另外,许多村级道路也还没有安装路灯,如果路面出现破损,很可能无法及时维修,老人

出行就会存在安全隐患。

记者发现,大兴区西红门镇、黄村镇的不少村庄已经引进了物业。除了维护村庄整洁,物业还会把村民闲置房统一回收过来,经过装修、安全改造,再租给合适的租户。不过,地处五环路边的西红门镇、黄村镇,租户大多是快递小哥、产业工人。

在距离城区较远但环境更好的大兴区采育镇、安定镇、长子营镇,不少村民在接受记者采访时都表示,如果城里来租房养老的老人足够多,村里也可以引进物业公司。物业作为第三方拟定合同,房东和租户都有了保障,租户能更踏实地住下去,一旦房子出现需要维修的地方,房东也不至于成了“物业经理”。

(北京晚报)