

对莒县农宅基地实行“定户竞投”的调查

卢守润¹ 何永彩¹ 陈海文² 孟兆圃¹ 赵俊毅¹ 葛连科¹

(1. 莒县国土资源局; 2. 日照市国土资源局)

1 “定户竞投”供地的主要做法

山东省人民政府《关于加强农村宅基地管理的通知》(鲁政发[2001]89号)文件规定:“对于优良地段和空闲地,村集体组织可组织有资格申请宅基地的农户,公开招标,中标人可优先选择宅基地。”以此为依据,莒县大胆借鉴城镇国有土地使用制度改革的经验,结合本地实际,积极改革农房建设供地制度,创新出“定户竞投”这种宅基地供地新方法,其具体做法是:

(1) 标定地价。依照《土地利用总体规划》和《村镇规划》划出待拍宅基地块,并根据不同的地理位置,标出不同的基准地价。地价可以是正数,也可以是零或负数。总的原则是:交通位置好、土地肥沃、级差地租大的地块是正数,交通位置差、土地贫瘠的地块是零或者负数。

(2) 确定竞投户。按照《土地管理法》中农民申请宅基地的规定条件,根据个人申请、群众评议、村委

讨论、乡镇审查、县国土资源局审核的程序,确定参加竞投的农户。

(3) 组织竞投。在县乡国土资源管理部门的指导下,由村集体组织主持竞投会。投标亮价上不封顶,下不标底;有加价幅度,无底价;谁的标价高,谁中标。竞标结束后,中标户当场交款,依照程序办理用地手续。

(4) 价款管理。凡参加投标的农户,竞投前预交200元押金,中标顶交投标价款,未中标退还本人。投标后收取的价款费用由乡镇政府专管,专门用于绿化街道、硬化路面、排污排水等村公益事业。

2002年11月,莒县国土资源局在该县浮来山镇田家念头村搞了一个“定户竞投”的试点,效果非常显著。该村位于城乡结合部,现有人口960人,耕地830亩,其中村址占地120亩,村址的人均占地达0.125亩,人均占有耕地面积仅0.864亩,人地矛盾非常突出。该村村民经济条件普遍较好,个

体私营经济发展已初具规模。以前村里村民对传统的供地方式很有意见,曾经多次上访,影响了该村政治的稳定。在此次试点中,县国土资源局和浮来山镇党委、政府按照程序进行了精心操作。竞标一开始,通过二轮投标,起拍价2000元东靠南北大街的1号地块便以2805元的价格被本村村民唐永江竞得。另外的52宗宅基地,经过近3个小时的竞投,全部顺利拍出。该次“定户竞投”,全村共推出53户宅基地,共有53户村民报名参加竞投(这53户村民,经村两委和镇、县国土资源管理部门依照《土地管理法》审核,全部符合申请建房条件),会场上气氛热烈,最高应价为3号地块,其起拍价为1000元。因该号地块靠近大街,交通位置优越,适宜开商店或加工厂,经8轮起叫,最终以3500元的价格被个体私营业主唐友柱竞得。唐友柱中标后高兴的说:“花3500元钱,值!公平竞投,实打实,多出

几个钱,也出得痛快”。这次竞投有25块宅基地由于位置偏僻,交通条件差,以0元的价格被25户村民竞得(竞投户以随机抽取写有宅基地地块号数的纸条而决出宅基地位置)。据调查,这25户村民近期基本没有开办个体私营经济项目的计划,对于竞得偏远地块的宅基地也没有什么意见,觉得出0元的价格获得位置偏远的宅基地是物有所值,心里痛快。通过这次竞投,不仅村里得到了3万多元的公益事业建设基金,用这些钱整修了街道,而且村干部反映“芝麻小官”好当了,村民们的“气”也顺了。

去年12月,莒县在4个乡镇11个村庄进行了“定户竞投”。这是宅基地供地方式的改革,共有536户参加了竞投,全部成功。其中有73%的地块以0元的价格拍出;而在村庄规划路两侧的宗地,拍出价都超出基本地价50%以上。

2 “定户竞投”供地方式不会增加农民负担

经调查确认:“定户竞投”这种供地方式不会增加农民负担。因为在举行“定户竞投”投标大会前,对需要建房的农户已进行了调查摸底,农民需建房户和所推出的待投标地块数是相同的;只要符合法定建房条件,经过报名,任何村民都可以参加竞争投标,而其最终竞争的对象实际上是宅

基地位置的优劣,即土地的级差地租。谁出钱多,谁就会竞得好位置宅基地,最后剩余的部分宅基地肯定是位置最差,不需要缴纳竞投金的(大约占总户数的50%左右),当然谈不上增加农民负担。

3 “定户竞投”供地方式的主要优点

农民建房供地实行定户竞投优越性很多。

(1)“定户竞投”符合市场经济发展的需要。“定户竞投”是土地使用制度的一项改革。通过定户竞投,可以把农村居民建房供地制度市场化,使其成为土地市场的有机组成部分。同时,运用市场调节的手段,会大大增强农民的节地意识和市场经济意识;农民会更加珍惜、合理利用土地和切实保护耕地。因此,“定户竞投”具有强大生命力和广阔的发展前景。

(2)“定户竞投”公开透明,符合人民群众的愿望。“定户竞投”为“阳光操作”,宅基地的面积相等,农民群众只要符合建房条件都可参加竞投,这从根本上铲除了人为因素造成的宅基地分配不公现象。同时,明码标价,占好地多出钱,占劣地少出钱,群众可以根据经济情况自由选择,土地的经济价值也可以得到正确的反映。由于“定户竞投”代表了人民群众的愿

望,所以深受广大群众欢迎。

(3)“定户竞投”方便群众,提高了行政效率。“竞投”大大简化了用地审批程序。农户从申请到取得宅基地使用权,只需经过竞投,非常方便。现场竞投、现场划地、现场办理用地手续,可使土管人员选址、划地、验收“三到场”真正落到实处,大大提高政府行政效率。同时,可以避免批少占多、批而不用、不批就占等违法现象,土地使用费税也可以一次收齐。

(4)“定户竞投”有利于廉政建设,有利于维护农村政治稳定。公开竞投,具有“公开、公平、公正”的特点,可杜绝像以前宅基地审批中存在的“暗箱操作”现象。由于群众不用找干部就能取得土地使用权,根除了批地中滋生不正之风的温床,促进了基层廉政建设,树立了党和政府在人民群众中的良好形象。“定户竞投”可大大改善干群关系,明显减少上访案件,对农村稳定将产生举足轻重的作用。

(5)有利于农村的两个文明建设。实行“定户竞投”,在不超出农民承受能力的前提下,村委会可收取一定的土地使用费,用于街道绿化,路面硬化,排污排水等公益事业,改善村容村貌,加快两个文明建设。

总之,“定户竞投”这种宅基地供地方式符合时代潮流,很值得推广。