

东明县农村宅基地情况调研报告

刘贵华, 沈素

(东明县国土资源局, 山东 东明 274500)

东明县现有389个行政村, 65.47万农村人口, 17.9万户住户, 农村居民点用地面积834.85 hm², 占全县土地总面积的9.13%, 占建设用地面积的78%。为了进一步了解东明县农村宅基地使用现状, 2008年5月6—10日, 东明县国土资源局从局机关业务科室抽调的9名业务骨干, 分成3个工作组, 并由乡镇土管所配合, 分别对城关镇任营、董庄、辛庄、曹满城, 陆圈镇袁庄、西孙楼、杨楼, 武胜桥乡程庄、团居、西乔良10个村庄, 依据农村宅基地管理的好、中、差3类情况, 对全县农村宅基地管理和使用情况进行了调研。

1 基本情况

调研采取查阅档案资料与村干部座谈和深入农户走访相结合的方法, 共调查宅基地3852宗, 涉及村庄用地面积206.76 hm²。在这次调查的10个村庄中, 宅基地的批准面积为264 m², 但超标准占地的高达75%, 特别是城关镇的任营、董庄、曹满城3个村庄, 超标准占地的高达90%以上。如果按每处宅基地264 m²计算, 每处宅基地的村内交通用地按50 m²计算, 10个村庄的3852宗宅基地共需土地120.95 hm²。而调查显示, 超标准占地面积为85.81 hm²。由于农村宅基地的使用大多缺乏有效的规划引导, 造成农村宅基地布局处于散乱无序状态, 既影响了村容村貌, 又不便于基础设施的配套, 不利于农村经济的发展。

2 存在的问题及原因分析

(1) 乡村建设缺乏规划。多数村庄发展无规划, 盲目外延发展, 布局混乱分散, 浪费土地严重。

其主要原因: 一是农民思想陈旧, 落实村庄规划难。陆圈镇西孙楼村, 虽然已经制订村庄规划12年, 但是多条规划的街道没有开通, 主要由于村庄建设是历史上自然形成的, 多数村民对原有的宅基地存在“祖辈传业”的陈旧思想观念, 而不愿舍弃, 也有的建房选址要“看风水”, 认为规划的地方不好, 宁愿不建房或者另选地址。二是新建房屋不服从管理。村民申请宅基地, 向村委会提出申请, 由乡镇政府审核, 县政府批准, 由乡镇国土所工作人员测量、定点, 但个别村民不依照国土所工作人员测定的边界建房, 仍然按照农村的风俗习惯超出标准搞建设。

(2) 房屋空置现象突出。近年来, 农村经济条件逐步改善, 交通条件越来越便利, 土地的区位优势明显, 农村村民新建住房大都靠近公路、大路, 临路乱搭乱建现象普遍, 形成村庄内空外撑, 向公路沿线发展, 城关镇董庄、任营两村距324省道较近, 村民新建住房逐渐往省道两侧迁移, 占用大量耕地。部分进城经商的农民在县城安家, 而农村住宅依然保留; 有些城镇职工在农村要宅基地而不居住, 造成空置。

(3) 村民倒卖旧房屋问题。村民建起新房后, 其原有的旧宅基地村委会难以收回, 而个别村民不经村委会同意, 私自将旧宅基地倒卖与他人, 引起一系列不良反应。

(4) 宅基地使用面积超标。据调查, 目前大多数村庄未能执行省政府关于农村宅基地面积限额及《菏泽市农村宅基地管理办法》的规定, 现行宅基地面积一般在350 m²左右。此外, 一户多宅现象突出, 多数村庄在现有宅基地基础上, 按照每户有几个男孩(不论孩子年龄大小)另划几处宅基地的办法,

* 收稿日期: 2008-05-16; 修订日期: 2008-12-06; 编辑: 王秀元

作者简介: 刘贵华(1978-), 男, 山东东明人, 主要从事地籍管理和文秘工作。

造成一户多宅。根据《中华人民共和国土地管理法》和《菏泽市农村宅基地管理办法》的有关规定,一户村民只允许拥有一处宅基地,多余的宅基地可由村委会收回,违法行为由县级以上土地行政管理部门予以制止或惩处。虽然法律有明确规定,但是村委会执行起来却非常困难。

(5)自然村难以彻底改造。一是受经济条件限制。按建设规划,打破历史上形成的自然村落格局进行改造,必须有较强的经济实力。东明县位于鲁西南,属于经济欠发达地区,经济实力差,农村都没有村办企业,没有资金来源,很难进行村庄改造。二是部分农村干部看不到村庄改造的重要性,工作积极性不高。

3 对策及建议

针对当前农村宅基地管理中存在的问题,必须从实际出发,采取有效措施,全面扭转农村宅基地管理的被动局面。

(1)抓紧制定“村庄规划”。由县政府出面,规划和土地两个部门要抓紧对全县乡村建设统一制定详细规划,并将制定的规划制成永久图板在村内公示。让村民了解规划,知道规划,土地管理部门按规划划拨宅基地,凡是规划红线的一律不予批准。对违反规划的建筑依法拆除,从而引导农民逐步按规划进行建设。

(2)营造良好用地氛围。利用黑板报、农村广播、宣传册、明白纸,进一步强化国土资源法律法规

的宣传,使广大干部群众了解建房需办理审批手续,违法要受到处罚的道理。要破除“宅基私有”,“祖辈传业”的陈旧观念,树立依法用地、合理用地的新思想。

(3)依法行政扭转土地管理被动局面。进一步明确农村宅基地管理的基本制度和政策,做到有法可依、有章可循、政令统一。严格按照《土地管理法》和《菏泽市农村宅基地管理办法》,查处无证建房和越权批地,严厉打击多占、抢占、滥用耕地的违法行为,严格按照法定程序审批宅基地。

(4)严格宅基地管理。农村居民宅基地必须坚持按规划、按计划、按定额依法审批。要坚持统一规划、统一安排,实行先批后建。严格执行国土资源部《关于农村宅基地管理的意见》,不断提高宅基地计划制约措施。在宅基地审批程序上要公开、合理;在审批权限上要严格按照法律规定执行;在审批面积上,要严格按照《菏泽市农村宅基地管理办法》规定的标准审批。对审批的宅基地,工作人员必须亲自到现场测量、定点,并及时填写相关表册,进行土地登记,办理集体土地使用证。

(5)加强队伍建设。首先进一步加强乡镇国土资源所队伍建设,强化国土资源所职能,让其真正发挥国土资源管理的最基层作用。其次要加强对乡镇国土资源工作人员思想教育和业务培训,由于该县国土资源系统于2006年开始垂直管理,垂直前乡镇国土所工作人员归当地政府管理,流动性强,业务素质不高,必须进行适当的培训,来提高业务能力。