

经验交流

# 浅论新农村建设中基层国土所的作用

孟庆柱, 卮月

(莱芜市国土资源局市区分局, 山东 莱芜 271100)

建设社会主义新农村,是党中央统揽大局、着眼长远、与时俱进作出的重大决策,不仅惠及亿万农民,而且关系国家长治久安,是当前社会主义现代化建设的关键时期必须完成的一项重要使命。国土资源管理工作要突出这一战略重点,要从建设用地供给、农村宅基地规划、基本农田建设和土地整理、解决“城中村”、“空心村”等方面支持社会主义新农村建设。基层国土所作为乡镇(办事处)的职能部门,直接服务于各村庄社区(居委会),既是守护土地资源的第一道关口,也是实现执政为民理念的服务窗口。做好基层国土资源管理工作,发挥基层国土所的作用,对促进社会主义新农村建设具有非常重要的意义。

## 1 自觉服务地方经济发展

建设社会主义新农村,国土资源部门责无旁贷。无论土地管理、矿产资源管理还是地质工作,都与农业、农村和农民有着密切的关系。要积极开展农村用地规划,主动介入新农村建设的各类相关规划工作;要在进一步摸清农村用地现状的基础上,明确农村居民点的数量、布局和规模,搞好县级和乡镇土地利用总体规划修编。土地利用年度计划要合理安排新农村建设用地,要在加强建设用地总量控制的基础上,及时保障符合土地利用总体规划和年度计划的新农村建设用地,特别是急需的基础工程建设用地。要开展基本农田示范区建设和以田、水、路、林、村综合整治为主要内容的土地整理,积极推进废弃地和宅基地复垦整理。对村庄复垦整理节省出来的土地,宜耕则耕、宜建则建,优先用于农村经济社会发展。此外,农村地区矿山环境的保护与治理、山区

的地下找水、山区地质灾害的防治等,国土资源工作也都要积极主动地为“三农”服务,促进农村发展。

## 2 发挥规划先导作用

以宅基地的规划为重点,坚持新农村建设规划要与土地利用总体规划相衔接。根据“生产发展、生活宽裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的新农村建设目标,将社会主义新农村建设规划与土地利用总体规划衔接起来,科学修编,合理规划。新农村建设规划的核心是农村宅基地的划定,而宅基地的选址又必须符合土地利用总体规划、城市总体规划和村庄、集镇建设规划。为此,新农村建设规划坚持集中统一、集约高效、适度超前的原则,实施旧村庄改造。需要调整村民宅基地的,原宅基地使用者应当无条件服从村镇规划。城市规划区内的农村村民住宅建设,应当集中兴建农民住宅小区;城市规划区外的农村村民住宅建设,应充分利用原有宅基地、村内空闲地和废弃地,逐步向中心村、集镇集中,严格控制占用耕地,严禁占用基本农田。为引导农民按规划建房,从事国土资源管理工作的人员要多次深入村庄调查摸底,掌握第一手资料和村民的真实想法。同时,广泛宣传突出节约集约用地的内容,帮助村民算好经济账,算好长远账。同时,还积极投身新农村建设的具体工作,制订相关配套政策,以旧村改造为依托,坚持规划先行,使村庄的建设沿着新农村建设的方向推进。以莱城区凤城街道办叶家庄村为例,按照统一规划,该村旧村占地面积 $40\text{ hm}^2$ ,新村规划面积 $13.8\text{ hm}^2$ ,建成后,可节约存量建设用地 $26.13\text{ hm}^2$ 。现已初步建成住宅楼6栋,240户居民得到安置,占全村总户数的33%。在老村区,把村

\* 收稿日期:2008-06-12;修订日期:2008-12-17;编辑:王秀元  
作者简介:孟庆柱(1973-),男,山东莱芜人,主要从事国土资源管理工作。

容村貌整治作为重点,对粪土乱堆、柴草乱放、脏水乱泼、垃圾乱倒、畜禽乱跑的五乱现象进行了专项整治。既减少了对耕地的占用,又改善了村民的生活环境,一举两得。

### 3 提高土地开发整理效益

土地整理是适应新时期建设高效农业、现代农业的重要手段,是建设社会主义新农村的重要内容。以莱芜市莱城区姚家岭村为例,该村在市、区两级国土部门的科学规划和支持下,大力推进农村宅基地规范化管理工作,结合旧村改造工作,实行“一户一宅”政策。目前已收回空闲宅基地15处,收回一户多宅户土地 $0.533\text{ hm}^2$ (8亩)。实行旧村改造后,将拆除旧村面积 $8\text{ hm}^2$ ,新村居民楼占地面积仅为 $1.07\text{ hm}^2$ ,安置180户村民,累计节约土地6.67余公顷,走出了一条土地开发整理新路。随着城市建设不断加快,建设用地激增,每年的用地计划远远不能满足经济社会发展的需要。为盘活农村存量建设用地,促进农村居民点合理布局,增加建设用地指标,激发基层搞好农村居民点开发整理工作的积极性,该市将开展农村建设用地整理与新增建设用地挂钩,为经济发展提供有力的国土资源保障。

### 4 严格执行规划提高新农村建设质量

坚持拆旧建新,对有大量零星空闲地、自然条件恶劣或地质灾害严重的老村庄适时地进行改造,集中选址建设农民新村,逐步推进农民聚居化。充分利用旧村庄或空心村集中建设农民新村,提倡建设

公寓式住宅楼。严格落实“一户一宅”政策,农村居民新建、改建、扩建、翻建住宅,应严格执行省市规定面积标准,严禁批少用多。新建住宅用地超过批准面积的,按非法占地论处;改建、扩建、翻建住宅超过规定面积的,应将超过部分退还给集体,暂时不需退出又不能收回利用的,应按临时用地处理。严禁城镇居民在农村购买宅基地,但要鼓励农民放弃宅基地进城居住。农村宅基地报批要强化管理手段,严把农民建房审批关。要充分合理利用土地,在村民建房地审批中坚持选址定点、施工放样、施工检查、验收发证“四到场”,实行“三审五不批”(“三审”:一审村民户数,看宅基地面积有无出入;二审申请建房户是否符合分家立户条件;三审申请用地是否符合土地利用总体规划和村镇建设规划。“五不批”:原有宅基地超过规定面积的不批,违反计划生育的不批,现有宅基地未充分利用的不批,买卖出租房屋的不批,不符合“两个规划”的不批),规范宅基地审批程序。在新农村建设中,要视情况慎重对待农民住房申请,要与当地住宅用地标准相一致。新建村民住宅严格执行规定的标准,人均耕地 $667\text{ m}^2$ (1亩)以上的,每处宅基地不得超过 $200\text{ m}^2$ ;人均耕地 $667\text{ m}^2$ (1亩)以下、 $333\text{ m}^2$ (0.5亩)以上的,每处宅基地不得超过 $135\text{ m}^2$ ;人均耕地 $330\text{ m}^2$ (0.5亩)以下的,原则上不再批准建设单门独院住宅。改建、扩建、翻建住宅的,若违反土地利用总体规划的,要退还非法占用土地;若符合规划、但超过批准数量的,应将超占部分退还集体;暂时无法退出又不能收回利用的,按临时用地进行管理。