

博兴县加强新农村建设的对策^{*}

郑振明,魏兴涛

(博兴县国土资源局,山东博兴 256500)

1 博兴县新农村建设中存在的问题

(1)村庄建设闲置浪费土地严重。博兴县共有行政村448个,由于历史原因,大部分村布局松散,居住零乱,闲置浪费土地多。据调查,全县村庄建设用地面积7880.75 hm²,村人均占有256 m²,远远超出国家规定的人均最高150 m²的标准。特别是县域北部地区,村庄用地粗放,闲置浪费土地现象普遍存在。随着工业化、城镇化进程加快,村民外出经商、进城创业居住的明显增多,农村中出现了较多的闲置房。

(2)村庄建设违法占地逐渐增多。近年来,博兴县个体经济快速发展,用地需求也大量增加,部分村庄建设建新不拆旧、超占、多占宅基地;乱占耕地,尤其是在沿街沿路交通便利地段,违法建起了大量商住两用房。

(3)村庄建设用地管理混乱,影响村容村貌。由于村庄建设用地管理混乱,村庄建设用地坐落无序,致使村民生活环境差,影响了村容村貌和村民生活质量;部分城中村违法占地经商,乱搭乱建现象比较严重,环境脏乱,也严重影响市容市貌和城市品位的提升。

2 加强新农村建设的对策

(1)做好规划修编严格执行土地利用总体规划。目前新一轮土地利用总体规划修编(2006—2020)工作正在进行,这对于新农村建设来说是个难得的机遇,要统筹安排农村居民基础设施、公益事业和二、三产业发展用地,特别要对城镇、村庄周围的基本农田进行合理调整,为新农村建设预留建

设用地空间。

新农村建设中的挂钩和城中村改造工作,必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土地,防止以新农村建设为名乱占耕地,严禁占用基本农田。镇村建设规划、新农村建设规划等各类与土地利用相关的规划要与土地利用总体规划相衔接,所确定的建设用地规模必须符合土地利用总体规划的安排。村庄建设用地选址要尽量利用原有建设用地,确需新增建设用地的,要利用未利用地和劣等地,尽量不占耕地。

(2)坚持节约集约利用土地原则。在社会主义新农村建设中,要坚持节约集约利用土地原则,贯彻“多借天、少占地、高起来、连起来”的思想。要搞好挂钩工作,新建农村居民点必须合理布局、适当集中,整理出更多的闲置地,复垦出更多的耕地,从而取得最大的资金支持,所以节约集约用地是衡量新农村建设成效的重要标志。

(3)依法依规,规范运作,让村民满意。物权法规定,宅基地是村民的用益物权,村民依法享有使用和收益的权利。要坚持“一切依靠村民、一切为了村民”的工作思路,从制定政策到组织实施,都要充分尊重村民意愿,考虑村民的利益,既要满足群众的当前基本需求,还要考虑群众的长远生计问题。新农村建设涉及宅基地的搬迁或退让,要征求村民意见,村民不拥护的坚决不做。要用群众路线的方法、利益驱动的办法做工作,决不能搞行政命令。

(4)严格执法,坚决打击土地违法行为。一要加强土地管理法律法规宣传,提高干部群众遵守土地法律法规和珍惜土地的意识,增强保护耕地、节约集约用地的自觉性。二要加强村庄建设用地的管

* 收稿日期:2009-04-16;修订日期:2009-05-19;编辑:曹丽丽

作者简介:郑振明(1963—),男,山东博兴人,主要从事国土资源管理工作。

理,规范农村集体建设用地的审批程序,切实保障“一户一宅”法律制度的落实。三要认真履行监管职责,要坚决制止并依法处置借新农村建设之名进行的违法用地和小产权房开发。对乱占耕地,特别是乱占基本农田的,要依法拆除,坚决打击。

(5)主动做好建设用地置换规划工作。建设用地置换,是指将土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围外依法取得的零星分散的建设用地复耕为耕地,其原建设用地与新占地土地进行等量交换的行为。目前结合新一轮土地利用总体规划修编,博兴县国土资源局与山东农业大学合作启动了编制建设用地置换规划(2006—2020)工作,在摸清博兴县旧村整理新增耕地潜力的基础上,合理确定了旧村改造的任务目标,制定了翔实的工作时序。现在置换规划已经基本编制完成,有待申报批准。博兴县闲置土地潜力很大,至2020年,按规划实施后可新增耕地1 068.77 hm²,这将有力地推进新农村建设,极大地拓宽博兴县经济社会发展的用地空间,实现城乡统筹协调发展。

(6)积极开展建设用地增减挂钩试点工作。城乡建设用地增减挂钩是指依据土地利用总体规划,将若干拟整理复垦为耕地的农村建设用地地块(即拆旧地块)和拟用于城镇建设的地块(即建新地块)等面积共同组成建新拆旧项目区,通过建新拆旧和土地整理复垦等措施,在保证项目区内各类土地面积平衡的基础上,最终实现增加耕地有效面积,提高耕地质量,节约集约利用建设用地,城乡用地布局更合理的目标。

博兴县已被国土资源部确定为城乡建设用地增减挂钩试点单位,博兴县坚持有利于民、争取用地指标服务经济发展的原则,在整理复垦潜力大、经济状

况和班子建设强的博兴县纯化镇纯辛村、陈户相周村,已开始了试点工作。两项目总规模23.29 hm²,项目竣工后可新增耕地20.17 hm²,拟申请挂钩周转指标23.29 hm²。通过该项工作的开展与实施,可有效盘活农村存量建设用地,改善农村居住生产生活条件,缓解经济社会快速发展与建设用地指标不足的矛盾。同时通过新村合理布局、宅基地重新分配和原有旧村宅基地的退出复垦,就能有效杜绝一户多宅,超占、多占宅基地的问题。挂钩工作是对置换规划的落实,今后,博兴县将加大工作力度,将城中村改造之外所有拆旧建新的村庄纳入到挂钩工作中,将闲置浪费的和节约集约出的村庄建设土地复垦为耕地。既能有力地支持全县的经济建设和城市建设,又能为新农村建设争取到资金支持,实现保护土地、保障发展和新农村建设三方面共赢的局面。

(7)用足用活土地政策,搞好城中村改造。一是要在符合土地利用总体规划 and 城市建设规划的前提下,建设居住楼房,同时又要让村民腾出宅基地或以宅换房或以奖促改。二是从长治久安考虑,要让城中村村民安居乐业。要本着宜征则征、宜用则用的原则,力求实现土地效益的最大化。宜征则征,是将城中村的部分土地变“性”,依法转为国有,通过招拍挂方式实现其最大价值,取得城中村改造的资金支持。要制定政策,将出让金的纯收益部分返还于村,让利于民;宜用则用,是将城中村改造后的集体建设用地,科学的、成规模的规划配置好商服用地或产业用地,提高土地的利用价值,让村民长期受益,无后顾之忧。凡涉及城中村改造的土地收费,宜减则减,宜免则免,宜返则返,需要提供政策上的最大支持。