

东营市国土资源局东营分局 整治规范农村宅基地*

商少华,王可文

(东营市国土资源局东营分局,山东 东营 257000)

2008年以来,东营区国土资源分局党组在认真分析当前农村政策和土地管理形式的基础上,将村庄整理复垦、“空心村”整治和宅基地管理列入工作重心,及时组织了全区农村“空心村”调查和宅基地管理的调研,建立健全了农村宅基地管理目标机制,并将其作为镇、街道综合考核的重要内容。

1 东营区农村宅基地管理现状

东营区为东营市的中心城区,全区农村宅基地主要集中在4镇171个行政村,共有人口114 599人,35 948户,宅基地39 318处。其中,符合村庄规划的宅基地20 445处,占全区宅基地总量的52%;需进行村庄规划的旧宅基地13 763处,占全区宅基地总量的35%;空闲、闲置的宅基地5 110处,占宅基地总量的13%。据调查,今后5年内全区宅基地需求约3 668处。从宅基地使用管理情况看,宅基地使用、分配、管理较为规范的村居77个,占全区村居总量的45%;宅基地使用、分配、管理情况一般且存在较少问题,但通过强化管理,自身能消化宅基地矛盾的村居53个,占村居总量的31%;宅基地使用、分配、管理情况较差,历史遗留问题多的村居41个,占村居总量的24%。

2 深化农村宅基地管理的做法

2.1 把握关键环节强化部门管理主动性

(1)宣传先行,政策引导,当好“宣传员”。宅基地管理的重点在村“两委”,班子成员起着至关重要的作用。因此,东营区国土资源分局不仅在政策上

加以规范,而且把宣传的重点放在基层组织、基层领导、基层群众上来,对镇、村干部利用多种渠道进行法规政策培训,极大地调动了广大基层干部解决“空心村”问题,实施村庄整治与土地复垦的自觉性和积极性。

(2)典型引领,示范带动,当好“教练员”。东营区国土资源分局以史口镇吕家村为试点,大力推进“空心村”整治。首先,依托村安居房工程,大量消化老旧宅基地。农村旧宅基地拆除的主要难点在于贫困户和孤寡老人,因其无经济能力再建新住房,老旧宅基地长期存在。东营区分局根据东营区人民政府《关于推进农村住房建设与危房改造的意见》要求,引导村居在村中心区域规划建设安居房,安居房属集体资产,供村内贫困户和孤寡老人无偿居住。贫困户和孤寡老人入住的同时,拆除老旧宅基地。2008年以来,全区共建设安居房306套,拆除老旧宅基地459处,有力地推进了村内旧宅基地的拆除和满足了新划宅基地的规划需求。其次,东营区分局利用包村帮扶和区政府对农村基础设施投入的政策,引导和帮扶史口镇吕家村建设安居房24套,拆除老旧宅基地63处,实施南北向道路2条和安居房内道路4条,合计道路长度783m,道路面积3 915 m²。第三,充分利用城乡建设用地增减挂钩试点和土地复垦政策推进“空心村”整治。复垦史口镇吕家村东北部区域宅基地和附近坑塘约3.67 hm²,通过项目实施,既节约集约用地又美化了村庄,而且为区重点项目建设置换部分建设用地指标,用足用活了土地管理政策。另外,该局先后组织实施了2个建设用地置换项目和2个挂钩试点项目复垦面积160 hm²,不

* 收稿日期:2009-11-04;修订日期:2009-12-16;编辑:陶卫卫

作者简介:商少华(1957—),男,山东东营人,主要从事国土资源管理工作。

仅盘活了大量闲置土地,优化了土地利用结构,又增加了农村经济组织的有效耕作面积。试点项目的实施为其他村庄增减挂钩提供了鲜活素材,激发了村庄整治和土地复垦的强大动力。2009年起,在全区4个镇各选1个村庄相继进行城乡建设用地增减挂钩项目立项,项目实施后可增加耕地面积21.396 hm²。

(3)制定政策,强化共识,当好“服务员”。随着农民生活水平的不断提高,要求改善居住条件的愿望迫切,“空心村”已逐步成为阻碍新农村建设的瓶颈。东营区分局党组充分认识到,整治“一户多宅”、“空心村”的时机已经成熟,需因势利导,给予政策及服务支持。在2002年区政府印发了《东营区农村宅基地使用管理暂行办法》的通知基础上,2008年,提请区政府出台了《关于进一步加强农村宅基地使用管理的通知》,就当前农村宅基地使用中存在的问题做了进一步的规范。同时,多次召开全区农村宅基地管理调度会议,强化基层国土资源部门服务,在各国土资源所建立农村宅基地管理窗口,充分利用农村现状调查成果,为辖区宅基地管理提供服务。

2.2 凝聚多方合力共同推进宅基地管理工作

东营区委、区政府组织开展的新一轮机关包村帮扶工作,为“空心村”整治和农村宅基地进一步规范管理带来了契机。各包村组都将该项工作列入帮扶计划,区委组织部和各帮扶单位也将为“空心村”整治和农村宅基地规范管理作为一项重要的考核内容。

东营区国土资源管理部门适时将“空心村”整治和农村宅基地规范管理工作与《东营区人民政府办公室关于印发2009年农村特困群众安居工程实施方案的通知》(东区政府办[2009]42号)推进实施的农村安居房建设、农业部门实施的土地整理项目、建设部门推行的农村住房建设与危房改造工作有机结合起来,从政策层面实现联合配套,从操作层面实现一体互动,从舆论层面形成良好共识,使这项工作变成了得民心、顺民意、易操作、深受农民群众欢迎的和谐工程。

2.3 实现统筹发展农村建设改造硕果累累

2009年以来,东营区各镇已在32个村庄全面实施旧宅空院拆除工程,共拆除房屋6083余间,面

积9.1万m²。张庄、东庞等村已严格实行“一户一宅”的管理规定,腾出的宅基地由村委重新安排使用。牛庄镇政府在引导村庄整治过程中及时制定相关优惠政策。一是利用农村道路建设、危房改造、扶持资金等措施,加快推动村庄整治和老旧宅基地拆除,部分村庄面貌焕然一新。二是强力推进城乡一体化进程。2009年牛庄镇政府拟建设600余套新型农民住房,吸引和鼓励农村居民向社区集中,对到新型农民小区居住的居民,在购房时给予价格上的优惠。对村内住宅自动拆除的,再增加一定的价格优惠。对质量较好且符合规划的房屋通过村委转让给需住房户,受让方必须把原有宅基地退回。通过这一政策的实施,村庄面积逐渐减少,为合村并点奠定了基础。

2.4 深入总结经验健全完善长效管理机制

(1)村级为主,部门推动。充分调动农民的积极性,在项目立项、资金、拆除等方面提供服务和方便,因地制宜,宜建则建,宜耕则耕,利用多种有效载体,从根本上解决农村土地使用管理上的不规范现象。

(2)建立宅基地退出机制。一要坚决拆除老宅旧院。对应拆未拆或乱搭乱建的要政府组织部门参与坚决予以清除。二要严格“一户一宅”的建房管理制度。村民在经过审批新建住房之后,必须无条件拆除老宅,将宅基地退回集体安排使用,防止出现新的一户多宅现象。三要建立退还激励制度。对主动退回旧宅基的,村集体可依本村实际给予一定的经济补偿(可不按地上房屋价值),对自愿放弃原有全部宅基地且不再申请新宅基地的农户,按其退出的合法面积予以适当补偿作为其办理社保的费用。三要探索形成调剂机制。鼓励在新址建房的村民,将原先质量较好且又不影响规划的房屋以科学合理的方式交由村两委调剂安排,实现资源有效利用。接受调剂安排住房的村民则应及时退出原有宅基地。

(3)政府引导、群众参与、公正处事。强化“空心村”整治和农村宅基地规范管理,群众既是具体实施者又是最终受益人,只有让广大群众充分认识到这一点,才能激发其参与的激情,主动配合村级工作班子,做好工作。工作班子成员组成要充分考虑各方面因素,既要有干部,又要有威望较高的群众代表。要处事公正,办事公开,工作细致,才能推进村庄整治改造的平稳实施。