



文登市农村违法建房存在问题初探^{*}

邱洪殿,李平修

(文登市国土资源局,山东文登 264400)

摘要:农村土地违法建房问题存在多、乱、差、杂等特点。文登市积极采取应对措施,深入分析原因,认为经济利益驱使、规划不合理和引导不力、宣传监管乏力是造成这一问题的主要原因。建议进一步加大法律法规宣传力度,加大国土资源执法巡查力度,增加规划意识,建立农村宅基地有偿使用制度和农民宅基地使用权制度。

关键词:违法建房;农村宅基地;原因;建议;山东文登

中图分类号:F301.3 **文献标识码:**A

1 当前农村违法建房的特点

(1)“多”。以地生财,是个别村委主任竞选时的承诺。2007年依法查处了某村委会违法占用基本农田,建设多套平房统一出售给本村村民的案子。当该村委会主任被刑事拘留时,问其如此大胆不怕触犯刑法吗?该村委会主任说:他当初竞选村委会主任时,就打算利用村集体土地统一建设平房对外出售,以此来发展集体经济的。这也是村委会置法律于不顾违法占地建设的主要原因。

(2)“乱”。如某村刘某看到同村人搞养殖发家致富后,不按统一规划进行养殖,用自己承包的口粮地与他人进行调换,另起“炉灶”准备建设行为。村委会制止不听,最后由当地政府协调,国土部门牵头对刘某正在建设中的房屋强行拆除才制止了刘某的违法建设。类似的建设还有看风水择地气,造成村庄建设布局畸形发展,这些行为为实施新农村建设埋下了隐患。

(3)“杂”。违法建房者多从生活和经济发展角度考虑问题,哪有利就在哪建设。当前农村大部分建房户不愿在旧宅地基础上翻建新房,大都向村庄外扩张,“沿路建设”是首选地,形成了公路、村内道路通到哪里,新房就建到哪的现象。形成“旧村无人住,新屋不成村”的局面。再是房屋设计不一,高低不一,有的建平房,有的建别墅,有的建加工厂,有的建养殖场等等,村庄看上去很不协调^[1]。

2 违法占地建房的原因

(1)经济利益驱使。为增加集体收入,村干部通过违规发放宅基地来获得收入。村委会不管是谁,也不管是否符合建房条件,只要有人建设就收费,收费后就允许建设等。

(2)一户多宅、乱占地、多占地建房的现象盛行。特别是交通便利的地方急剧扩展,形成村内旧房无人住、村外新房争相建的“空心村”现象。同时,因缺乏有效的合理规划,一些村民乱占地建房、多占地建房的现象明显,造成了土地资源的严重浪费。

(3)规划引导不力。有的村村庄建设规划没有完全实施,村内旧宅基地没有得到很好的利用,造成一些符合宅基地发放条件的不能被安排,从而引发违法占地建设。再是部分富裕起来的农民觉得有了钱,就不愿在村内居住,以上项目、办养殖等名义获得临时建设手续,在村外占用耕地建起超标住宅^[2]。

(4)宣传监管乏力。农村税费改革后,群众片面认为土地就是自己的,违法占地建设行为时常发生。而在土地监管方面,由于国土执法部门没有强制执行权,一个村如果有一家违法占地建设没有得到彻底查处,立即就有多人效仿攀比,从而导致违法占地建设有增无减,使查处工作处于被动局面。另一方面,当地政府暗地支持某些违法占地行为,再加

* 收稿日期:2009-06-16;修订日期:2009-08-04;编辑:王秀元

作者简介:邱洪殿(1959—),男,山东文登人,文登市国土资源局局长;E-mail:wldpx@sina.com。

上移交法院的案件得不到及时拆除,从而使群众对政策的执行产生一些负面理解。

3 对策建议

(1)进一步加大法律法规的宣传力度,增强人民群众尤其是村委干部的法律意识^[3]。充分利用各种有利时机进村入户进行宣传,如“6·25”全国土地日,组织人员进村,结合实际情况,与群众面对面地交流,宣传法律知识,让普通群众知道保护耕地的重要性,提高守法意识。同时,变定期普法宣传工作为日常工作,由辖区基层人员在巡查时进行普法宣传。开展重点普法宣传。主要针对村委书记、主任及部分乡镇领导,以警示教育为主,将查处的违法占地案例进行曝光,以警示他们自觉执行有关政策规定。用活“土地协管员”。各个自然村都有1~2名土地协管员,要充分发挥协管的作用,定期组织培训,在提高协管员法律素质的同时,充分调动他们工作的积极性;并建议当地政府适当给予协管员一定的物质奖励,在具体工作生活上给予照顾。把一些比较典型的案例在电视上公开曝光,经常性地在媒体上发布重要领导讲话和各类国土资源信息,如违法案件处理意见或结果、国土资源的最新政策或动向等,增强人们对国土资源的感知度。

(2)加大国土资源执法巡查力度,建立责任共担的执法体系,增强政府保护耕地的意识^[5]。将查处违法占地建设、保护耕地的责任同乡镇政府领导挂钩。比如当年同期违法占地建设超过上一年同期数量的,对建设用地项目适当控制等。

(3)要增强规划意识,提高农村房屋发证率,发挥村级组织监管力度。要结合广大群众生活的实际情况,转变为民服务意识,在涉及群众实际利益上及

时提供服务。同时做好“疏”、“堵”文章,解决当前农村土地管理存在的问题。“疏”就是把符合土地利用规划、年度计划和农民申请建房条件的对象,按法律程序及时提供服务;“堵”就是要结合新农村建设,按照当地经济发展的情况,以“拆村并点”等形式搞好新农村建设,对符合发证的村民要及时提高发证率,为他们提供优质服务。对申请新建房屋的村民,要发挥村级干部的监管力度,按照《土地管理法》和《农村宅基地管理意见》规定操作,防止出现失误,乡镇国土资源所、乡镇政府有关部门按照“三到场”要求到现场查看核实情况。

(4)要建立农村宅基地有偿使用制度和农民宅基地使用权流转制度。宅基地有偿使用制度可以打破传统的宅基地使用的行政区域界限,推动农村村民住宅建设逐步向小城镇和中心村集中。农村宅基地的有偿使用制度宜循序渐进地推进,可先在有条件地区推行。要打破农村宅基地使用权的流转仅限于村内集体经济组织之间的流转,要作为一个问题组织调研,推动农村集体建设用地的流转^[6]。

参考文献:

- [1] 黄峥嵘. 浅谈村民违法建房现象的成因及对策[J]. 国土资源导刊, 2007, 4(5): 61-62.
- [2] 张先德, 曹玉珉, 林霞, 等. 农村宅基地违法违规问题产生的原因及对策[J]. 山东国土资源, 2006, 22(4): 24-28.
- [3] 陈月峰. 当前农村建房过程中存在的问题及解决途径[J]. 太原科技, 2001, (5): 23.
- [4] 应昆明. 浅谈如何遏制农村个人乱搭乱建的违法用地行为[J]. 浙江国土资源, 2006, 22(8): 21.
- [5] 赵迎红. 文登市宅基地登记发证的调研[J]. 山东国土资源, 2009, 25(11): 18-19.

Primary Study on Illegal Building in Rural Areas of Wendeng City

QIU Hongdian, LI Pingxiu

(Wendeng Bureau of Land and Resources, Shandong Wendeng 264400, China)

Abstract: Illegal building problems occurred in rural areas has the characteristics of more, poor and mixed. In this paper, on the basis of analyzing these problems, it is regarded that the economic benefits driven, unreasonable planning, inadequate guidance and poor monitoring and management are major causes. It is suggested that publicity of laws and regulations, inspections of land and resources, and law enforcement efforts should be strengthened to increase plan awareness. The System of compensation for the land use rights of house sites and farmers in rural areas should be established as well.

Key words: Illegal building; rural homestead; causes; recommendations; Wendeng in Shandong province