



# 简析农村宅基地的规范化管理\*

张骞之<sup>1</sup>, 王胜军<sup>2</sup>,

(1. 济南市高新技术开发区征地拆迁收储中心, 山东 济南 250101; 2. 莱芜市国土资源局钢城分局, 山东 莱芜 271100)

**摘要:**以莱芜市钢城区黄庄镇的宅基地规范化管理为例,重点阐述了宅基地规范化管理的主要做法,认为全面推进农村宅基地规范化管理,必须夯实工作基础、加强规划、严格管理。指出通过此项举措,有利于集约节约用地,有利于缓解矛盾,有利于推进旧村改造、土地复垦工作,彻底改变群众的传统观念。

**关键词:**宅基地;管理;规范化;莱芜市钢城区

**中图分类号:**F302.2

**文献标识码:**B

农村宅基地管理工作,面广量大,情况复杂,涉及广大农民的切身利益,长期以来一直是农村基层工作的热点、难点,也是加强村庄规划建设管理,建设社会主义新农村的一个重点。莱芜市绝大部分村庄存在生产发展相对滞后,村容村貌不够整洁,空心村多,宅基地管理混乱等问题。通过加强农村宅基地管理,加快空心村整治,既可以有效缓解城市建设用地与农村经济发展用地指标不足问题,又可以改善村容村貌;同时通过实行宅基地超面积有偿使用、宅田挂钩、空心村整治,可以较好地解决农村宅基地使用中的不公平、不公正问题,促进农村宅基地依法管理,加快社会主义新农村建设。

## 1 主要做法

### 1.1 全面推进规范化管理

自2008年3月,莱芜市下达关于开展农村宅基地规范化管理试点的通知以来,钢城分局认真落实市委市政府的通知精神<sup>[1]</sup>。在黄庄镇选择刘家庄、沙岭子2个村作为试点开展工作,积累了部分经验。一是全面推开可以避免村与村之间互相观望、互相等待、互相攀比,影响工作进度;有利于全面推进,一个政策,一把尺子,一个标准,互相带动,做到公平、公正、透明,便于工作开展。二是宅基地规范化管理,形势所迫,势在必行。三是便于集中力量,集中

时间,统一行动,统一安排。

(1)出台了《关于全镇开展宅基地规范化管理的实施意见》,明确了目标、任务和要求,成立了镇长任组长,分管镇领导任副组长,各片区负责人及有关站所负责人为成员的领导小组。实行镇机关干部包村工作制,每周2次调度工作进展情况,并在镇政府办公大厅设立了工作进展公示牌,将包村干部姓名、所包村庄、任务安排、时间进度进行公开,督促机关干部时间靠上,扎实工作,成效透明。同时各村也相应成立了由村干部、老党员、老干部、村民代表参加的工作小组,具体负责宣传,实地丈量,填写表册等工作。

(2)工作开展以前,对全镇机关干部、农村两委成员进行了集中培训,宣讲有关宅基地管理的法律、法规、政策依据,讲解工作方法、步骤安排。各村召开工作人员会议,安排布置,做好宣传,全面发动。镇上印发了2000多份明白纸,机关干部进村入户,召开会议,分析研究工作方案,入户做工作宣传,跟踪丈量,答疑解惑。各项前期工作完成后,于2008年10月正式全面开展工作。在工作中,要求各村将有关问题、特殊情况、遗留问题汇总上报,国土所将当时不能回答的问题汇总后,报市、区国土资源局解决后给予答复,并印成明白纸下发到每一个村,同时

\* 收稿日期:2009-09-14;修订日期:2009-12-24;编辑:王秀元

作者简介:张骞之(1979—),男,山东威海人,主要从事土地收储管理工作。

在工作中推广有经验村的做法,取长补短,相互借鉴,使工作有条不紊地开展。

(3)严格质量要求,关键进行落实。各村测量完成后,群众签字盖章,进行张榜公示。对各户有异议后漏登、漏量的,根据情况重新丈量。对所测量的量数材料1式2份,上交1份进行备案,通过公示,镇国土所根据不同类别起草各项合同。一户多宅应收回的、超面积应交费的、宅田挂钩等,逐户签订合同,按要求进行落实。

## 1.2 夯实农村宅基地管理工作

(1)进一步加强村庄规划<sup>[2]</sup>。目前,黄庄镇已完成辖区内11个村庄规划,今后将严格按政策,高起点、高标准、科学合理地做好村庄规划。严格审批程序,对不按规划建设的坚决制止、拆除;对符合条件的,要充分利用村内空闲地,收回的闲置宅基地,减少新增建设用地,做到集约节约用地。

(2)严格宅基地规范化管理<sup>[3]</sup>。建立长效机制,完善措施,管住原有的,把住新批的,利用好收回的,巩固好规范化管理成果,把宅基地规范化管理向纵深开展。对原有宅基地,符合一户一宅条件的,要严格登记,办理发证手续,使其合法化;超面积使用的,只对规定面积以内的进行登记发证;对新批的,严格规划要求,严格管理,完善手续;对已收回或者今后交回的,要逐宗利用好,对连片收回的旧宅基地进行复垦。

(3)继续搞好旧村改造工作。规划中心村,对符合合村并点的要合村并点,减少自然村个数,腾出旧村进行复垦,争取用地指标,增加耕地面积,彻底改变群众传统的住宅观念。

(4)继续加大执法力度<sup>[4]</sup>。加强对干部群众的宣传,坚决杜绝私自划宅基地,群众随意建宅基的现象。加强巡逻,对乱建私建的,发现一处制止一处、拆除一处,真正使宅基地管理走向规范化、法制化、科学化的轨道。

## 2 取得的成效

2009年初全镇34个村已全部完成宅基地规范化管理工作。共丈量出村庄占地473.2 hm<sup>2</sup>,宅基地面积263.27 hm<sup>2</sup>,9 012宗,总户数8 491户,人口21 400人。其中:一户多宅431户,面积8.51 hm<sup>2</sup>;超面积1 717户,面积9.44 hm<sup>2</sup>;空闲宅基地680

户,面积11.19 hm<sup>2</sup>。截至目前,已收回村内空闲地280户,面积4.93 hm<sup>2</sup>,超面积按1~5元/m<sup>2</sup>,实行有偿使用2 148户,共计32万元,并与一户多宅、超面积空闲宅基地分别签订了收回合同,有偿使用合同。

(1)有利于集约节约用地。通过宅基地规范化管理,整合村庄资源,对新规划宅基地用户,可利用收回的宅基地安置,杜绝了空心村的形成和土地资源的浪费,同时也限制了村庄外延现象。

(2)有利于缓解矛盾。近年来,农村宅基地一户多宅、超面积建设情况不断增加。有的急需用房,却没有地方,有的超占面积,有的邻居之间存在宅基地纠纷,群众意见很大,干群矛盾不断出现。通过宅基地规范化管理,实现了农村宅基地公平、公正、合法、合理,化解了群众之间、干群之间的诸多矛盾,为构建和谐社会打好了基础。

(3)有利于推进旧村改造、土地复垦工作。通过有偿使用农村宅基地,增加了多占、超面积建设宅基地用户的支出,提高了集体调配权利,同时增加了集体积累。对收回的宅基地进行复垦,增加了耕地,腾出了用地指标,集体、群众都有收益,促进了村庄环境的改善,为建设社会主义新农村打下了坚实的基础。

(4)彻底改变了群众的传统观念。破除了宅基地是老祖宗留下的,任何人无权干涉的观念,也为全市宅基地规范化管理起到了带头和示范作用。

## 3 结论

通过农村宅基地管理,有效缓解了该区城市建设用地与农村经济发展用地指标不足问题,改善了村容村貌,较好地解决了农村宅基地使用中的不公平、不公正问题,有利于加快社会主义新农村建设步伐。

## 参考文献:

- [1] 莱芜市人民政府. 莱芜市人民政府办公室关于开展农村宅基地规范化管理试点工作的通知(莱政办发[2008]5号). [2008-02-14].
- [2] 陈国斌. 浅谈农村宅基地管理工作的方法与对策[J]. 农村经济与科技, 2006, (12): 74.
- [3] 刘昌军, 刘建良. 文登市农村宅基地管理现状及建议[J]. 山东国土资源, 2008, 24(2): 34-35.

[4] 何清和. 农村宅基地使用管理的思考[J]. 中国国土资源经济,

2007,20(2):8-9.

## Primary Analysis on Standardized Management of Rural Homestead

ZHANG Qianzhi<sup>1</sup>, WANG Shengjun<sup>2</sup>

(1. Land Levying and Removal Storage Center of Jinan High Technology Development Zone, Shandong Jinan 250101, China; 2. Gangcheng Branch Bureau of Laiwu Bureau of Land and Resources, Shandong Laiwu 271100, China)

**Abstract:** Setting standardized management of homestead use in Huangzhuang town in Gangcheng district of Laiwu city as an example, main measures of standardized homestead management are introduced in this paper. It is regarded that the work basis must be consolidated, planning should be strengthened and management should be done strictly in order to realize comprehensive and standardized management of rural residential land. The above counter-measures can realize intensive land use, alleviate the conflict, promote the transformation of old villages and land reclamation work. It will completely change the traditional concept of the masses.

**Key words:** Residential land management; standardization; Gangcheng district in Laiwu city