



莱芜市莱城区实施宅基地规范化管理 和土地复垦的调查与思考*

亓学刚¹, 王宁²

(1. 莱芜市国土资源局莱城分局, 山东 莱芜 271100; 2. 莱芜市莱城区委政研室, 山东 莱芜 271100)

摘要:实施宅基地规范化管理和土地复垦,推进空壳村整治腾挪建设用地指标,是进一步缓解当前用地压力,积极筹集建设用地指标的有效手段。该文以莱城国土资源局在大王庄镇白炭坡村推行空壳村整治腾挪建设用地指标为例,阐述了白炭坡村的有关情况,村庄整治工作的主要做法以及取得的初步成效,分析探讨了实施腾挪建设用地指标推广的基础条件、准备工作以及启示等。

关键词:建设用地指标;宅基地;规范化管理;土地复垦;白炭坡村;莱城区

中图分类号:F301.2

文献标识码:B

近年来,莱城市国土资源局莱城分局以统筹城乡一体化发展为契机,大力宣传宅基地规范化管理和土地复垦相关政策,扎实推进村庄建设用地减少和土地集约节约利用工作,在规范宅基地管理秩序,加快旧村改造步伐,腾挪建设用地指标方面大胆实践,走出了一条符合当地实际的新路子,收到了良好效果。该文以白炭坡村为例,就该局规范宅基地管理秩序,推进空壳村整治,腾挪建设用地指标(以下简称实施空壳村整治)的做法进行梳理,以飨读者^[1-3]。

1 基本情况

莱芜市莱城区大王庄镇白炭坡村共有230户,720口人,村庄总面积1 km²。实施空壳村整治前拥有耕地54.3 hm²,村庄住宅占地18.2 hm²;现有耕地面积56 hm²,增加1.7 hm²,村庄住宅占地12 hm²,比实施前减少6.2 hm²,其中集体收回旧村内可利用土地4.93 hm²。2008年实现农村经济总收入900多万元,农民人均纯收入6300元。该村先后被评为莱城区安全文明村,莱芜市党建工作示范点和莱芜市党员干部现代远程教育先进村,2008年被市委授予“五个好”党支部称号。村庄规划基础

较好,村两委一直致力于村庄的规范化管理,严格按照规划进行村庄建设,在宅基地管理,拆迁改造等难题上取得了突破性进展。

2 主要做法

(1)广泛宣传,层层发动。该村把《莱芜市农村宅基地管理办法》印发到每一个家庭,同时把《宅基地规范化管理试点工作明白纸》、《土地复垦政策说明》等相关文件、政策法规发放到户,并在村内主要街道张贴上墙,通过广播向全体村民宣传土地政策及市、区文件精神,先后召开70多次村两委会,5次党员、村民代表会宣传、讨论、商议整个工作具体细节,参会450人次,做到了家喻户晓,人人明白,为工作顺利开展打下了良好的思想基础。

(2)深入调查,实地丈量。成立工作组,先后多次入户询问、调查,对各宅基地逐宗进行调查摸底,按宅基地、村内空闲地、公益设施用地、道路等进行分类,共摸排各类用地违规户183户、237个问题,涉及面积22606.4 m²。大体可分为5类:一是已建新房,旧房超期不拆的13户,2369.3 m²;二是临时承包地与村内空闲地103户,14028.4 m²;三是已审批并有地基,超期不建的11户,1761.3 m²;四

* 收稿日期:2009-11-30;修订日期:2010-05-14;编辑:曹丽丽

作者简介:亓学刚(1977—),男,山东莱芜人,助理工程师,主要从事国土资源管理工作;E-mail:yangmiaoxq@126.com。

是有小车库的75户,1584.2m²;五是老宅超出面积的35户,2863.2m²。把涉及违规的宅基地进行分类、细化、量化,将每一户存在的问题填写在《宅基地规范化管理有偿使用通知单》上,发放到每户户主手上,反复进行核实、清底,确保不出一丝差错。

(3)张榜公示,互相监督。对各户宅基地面积,一户多宅和超出标准面积情况向全村张榜公示,配合公示及时下发《通知单》500余份,公开设立咨询和举报电话,自觉接受村民的监督和咨询,在公示期间,有20户村民到村委进行了核实调整,保证了整个工作的公平、公正、透明。

(4)集中整治,分类施策。《莱芜市农村宅基地管理办法》明确规定:“应收回的宅基地有地面附着物的,村集体应当给予适当补偿。对拒不交回的,经区人民政府批准,实行有偿使用制度,有偿使用费标准为每平方米每年1~5元,但影响村庄规划实施的,地上建筑物和其他附着物应当依法拆除,腾出宅基地。由于历史或规划原因超过法定宅基地面积标准的旧宅基地及占用的村内空闲地暂不能收回的,也可实行宅田挂钩的办法扣减相应的承包田”。白炭坡村结合本村发展实际,通过讨论商议,最终确定了收费标准和处理办法:应当收回的依法收回,实行有偿使用的,按照每年2~5元/m²的有偿使用标准收费;对已建新房,旧房超期不拆的按每年每平方米5元的标准收取;对临时承包地与村内空闲地按每年每平方米4元的标准收取;对已审批并有地基,超期不建的按每年每平方米3元的标准收取;对小车库的按每年每平方米2元的标准收取;对老宅超出面积的(超出231m²部分)按每年每平方米2元的标准收取。经过治理,103户乱占乱用的全部放弃了使用权,其他该收费的收费,该拆除的拆除。同时,注重做好宅基地规范化管理与旧村改造、土地复垦、村庄规划,集中供养五保户等工作的联系与衔接,保证工作依法、有序、扎实推进^[4]。

(5)足额补助,科学安置。在对拆旧住户按照正房屋500元/间,偏房屋400元/间,大门300元/间标准进行足额补助的基础上,另外按原宅基每平方米2元补偿拆迁户。对27户老年住户由村集体统一规划,统一建设老年公寓,安置老年人居住,产权归村集体所有,去世后由村集体收回另行安排。对有意愿到新村居住的6户居民,由村集体按每户1.5万元进行补贴,由村集体在村内空闲地统一安排

宅基地自行建设。

(6)实施旧村综合整治。白炭坡村在搞好拆迁户安置的基础上,按照村庄规划要求,对旧村实行集中整治,一期试点连片拆迁2.17hm²,其中1.7hm²复垦为耕地,0.47hm²作为老年公寓建设用地。该村目前已积极争取申报二期试点,可再拆迁复垦耕地2.33hm²。

(7)强化指导,镇村联动。白炭坡村也成立了由村支部书记任组长的7人工作组,并结合实际制定出了详细的实施方案,实行村干部包户责任制,对工作中出现的困难和问题做深入细致的思想工作,涉及183户村民的237项长期遗留问题都得到了圆满解决^[5]。

3 初步成效

(1)改善了村容村貌。通过阶段性治理,村庄占地由过去的18.2hm²缩减到现在的12hm²,20户拆迁户拆除房屋254间,涉及治理的183户村民全部清理了地上附属物,共计清理乱栽树木1万多棵,柴堆400m³,石堆470m³,安装路灯60盏,栽植各类绿化苗木1000余株,绿化美化了村庄环境。

(2)增加了村集体经济收入。一方面村集体可以享受市财政每亩3.5万元,总计近90万元的拆迁补助奖励。这笔收入除用于拆迁补助外,村里为27户贫困老人盖起了老年公寓。另一方面,复耕出来的1.7hm²土地作为村机动耕地承包,建立了村集体增收的长效机制。

(3)避免了群众之间由宅基地引发的各种矛盾纠纷。通过实行空心村整治,较好地解决了农村宅基地使用中的不公平、不公正问题,促进了农村宅基地依法管理,避免了群众之间因宅基地发生的纠纷。

(4)为项目建设储备了建设用地指标。腾出的土地指标由区级统筹使用,集中用于大项目安置和集中居住区建设,为促进城乡一体化建设创造了良好条件。

4 几点启示

(1)村班子坚强有力是前提。白炭坡村两委班子大力改善农业生产条件,调整农业种植结构,积极带领群众走上了致富路,赢得了群众的拥护和支持。围绕进一步搞好村庄环境整治,改善村民居住条件,

制定了一套科学合理的推进方案,抓好宣传发动、调查摸底、组织实施等工作,做好群众的思想工作,形成了人人“拥护政策、自觉行动”的良好氛围。

(2)村庄规划建设布局良好是基础。自1991年开始,村两委聘请专业规划单位,先后对村庄规划作了3次完善调整,使规划更符合发展实际。特别是严格按照规划进行村庄建设,形成了“三纵三横”的总体框架建设格局,有较好的村庄规划建设基础。在土地复垦工作中重点对旧村片区进行整治,将建设重点逐步向新村片区转移。

(3)公开公平公正关键。治理整顿宅基地,连片拆迁实施复垦在农村是敏感问题,容易引发、激化各类矛盾。为切实抓好这项工作,村两委坚持依靠民主的决策机制、公平公正公开的工作机制、科学合理的分类处理机制、良好的利益保障机制推进工作开展,有效化解了各种矛盾和问题,全村呈现和谐安定的工作局面。

(4)创造性地开展工作是根本。白炭坡村村两委班子把宅基地规范化管理作为土地复垦工作的基础,实现了集体土地的进一步整合利用,腾置出了更多的土地指标。通过土地复垦工作,为拆迁安置赢得了财力保障,进一步促进了宅基地规范化管理,推进了土地的集约节约利用。

(5)做好群众思想工作保证。按照市、区工作要求,莱城国土分局、大王庄镇和各相关村分别成立了专门的工作领导机构,协调推进工作开展,工作

进入攻坚阶段后,镇村干部挨家挨户沟通交流,加班加点调查测量,进行深入细致的思想政治工作,赢得了群众的支持和理解。

5 结语

实施宅基地规范化管理和土地复垦,推进空壳村整治腾挪建设用地指标,是拓展指标筹集渠道,缓解用地压力,保障经济社会又好又快发展的重要手段。因此,在推动空壳村综合整治过程中要结合各自实际,制定工作方案,严密组织,精心实施,确保达到良好的效果。

参考文献:

- [1] 山东省人民政府. 山东省人民政府关于推进土地节约集约利用的实施意见(鲁政发[2008]90号)[EB/OL]. [2008-09-16]. <http://law.lawtime.cn/d669954675048.html?pos=2>.
- [2] 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)[EB/OL]. [2008-02-14]. http://law.baidu.com/pages/chinalaw-info/1699/34/122091ae00964a165ee25d38b696ac81_0.html.
- [3] 山东省人民政府. 山东省人民政府关于推进农村住房建设与危房改造的意见(鲁政发[2009]17号)[EB/OL]. [2009-03-16]. http://www.law-lib.com/law/law_view.asp?id=278879.
- [4] 莱芜市人民政府. 莱芜市农村宅基地管理办法[EB/OL]. [2008-05-31]. <http://xxgk.laiwu.gov.cn/read1.asp?id=F915HJ78196J4J4>.
- [5] 王胜军. 莱芜市加强农村宅基地管理促进节约集约用地[J]. 山东国土资源, 2009, 25(9): 8-9.

Investigation and Thoughts on Carrying out Standardized Homestead Management and Land Reclamation in Laicheng District of Laiwu City

QI Xuegang¹, WANG Ning²

(1. Laicheng Branch Bureau of Laiwu Bureau of Land and Resources, Shandong Laiwu 271100, China; 2. Laicheng District Political Research Seciton, Shandong Laiwu 271100, China)

Abstract: Carrying out standardized management on homestead and land reclamation, promoting replanning of the deserted villages' construction land are effective means for alleviating the pressure of land use and raising construction using land index. In this paper, setting the managing experiences on hollow village and the raising construction using land index in Baitanpo village of Dawangzhuang town as an example, present condition of Baitanpo village, the major practices and the preliminary results of the village management are introduced. The general condition, preparatory work and revelation for managing villages and raising construction using land are analyzed as well.

Key words: Construction using land index; homestead; standardized management; land reclamation; Baitanpo village; Laicheng district