



莱芜市钢城区农村宅基地 登记发证存在的问题及对策*

王胜军¹, 杜祖伦²

(1. 莱芜市国土资源局, 山东 莱芜 271100; 2. 莱芜钢铁集团有限公司, 山东 莱芜 271100)

摘要:在当前农村宅基地登记发证中存在着违法用地、产权不清晰、一户多宅、跨区域购房等问题, 这些问题与宅基地使用权有效行使不相适应。要加强宣传发动, 加强宅基地的管理和登记的政策研究, 制定可行的政策与措施, 其中尤其要加强对“一户多宅”问题的处理。

关键词:宅基地; 登记发证; 管理问题; 对策; 莱芜市钢城区

中图分类号: F301.3

文献标识码: C

加快宅基地使用权登记发证工作, 是依法保护宅基地使用权合法权益的重要措施。通过开展宅基地使用权登记, 可以有效规范农村住宅建设, 防止乱占滥用耕地, 推进社会主义新农村建设, 维护社会的和谐与稳定。笔者结合莱芜市自2009年开展的宅基地发证的工作实践, 通过深入基层调研, 在认真总结的基础上找出了当前在农村宅基地登记管理中存在的问题, 并以莱芜市钢城区黄庄镇为例进行了问题存在原因分析, 提出了今后如何加强农村宅基地登记管理, 促进农村经济发展的对策与建议^[1]。

1 莱芜市钢城区黄庄镇现状

莱芜市钢城区黄庄镇是牟汶河的发源地, 隶属莱芜市钢城区, 东邻沂源, 南接新泰。辖41个村(居), 总人口5.8万人。2008年黄庄镇通过宅基地规范化管理, 全镇34个村已于2009年初全部完成(除4个城中村, 2个试点村, 1个旧村改造), 共丈量出村庄占地47.320 hm², 宅基地面积263.27 hm², 总户数8491户, 宅基地9012宗, 人口21400人, 一户多宅431户, 面积8.51 hm², 超面积1717户, 面积9.44 hm², 空闲宅基地680户, 面积11.19 hm²。截至目前, 已收回村内空闲地280户, 面积4.93 hm², 超面积按1~5元/m², 实行有偿使用

2148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。

2 宅基地发证工作存在的问题

2.1 初始登记率不高

在20世纪90年代初, 钢城区各镇(处)普遍开展了农村宅基地使用权初始登记发证工作。当时, 由于《土地管理法》刚刚实施, 广大群众基本上没有要求办理土地证的意识, 发证工作基本要土地所和村委会挨家挨户去催办。村委会人员无法把所有应发的宅基地证书全部发放到位, 导致一部分宅基地没有发证。而随着时间的流逝, 宅基地的使用情况、当初的权源资料都难以查证, 而土地登记资料的要求也越发严格, 导致有些宅基地现在根本无法登记发证。

2.2 基层群众的认识不到位

农村农户的办证积极性不高, 有的认为宅基地是祖上传下来的, 使用证没有什么作用, 可有可无; 有的认为依法办证后登记面积比实际使用面积有所减少(实为多占), 不愿办证; 少数甚至认为办证就是为了收费, 主动申请登记的农户很少, 国土部门上门办证, 也常常得不到很好的配合。

* 收稿日期: 2010-05-20; 修订日期: 2010-07-15; 编辑: 陶卫卫

作者简介: 王胜军(1974—), 男, 山东莱芜人, 主要从事国土资源管理工作; E-mail: wsj740805@163.com

2.3 违法违规超标准建设宅基地确权难

按新《土地管理法》、《土地登记办法》和《莱芜市农村宅基地管理办法》规定,农村村民每户只能有一处宅基地,宅基地面积按人均耕地进行计算,最高不得超过264 m²。而钢城区部分村民依法用地的意识不强,违法占用耕地建宅基时有发生,超标准使用宅基地现象十分普遍,少批多用宅基地行为仍然存在。对于违法占用、超标占用宅基地没有有效的查处手段,导致很多违法用地既成事实,但无法登记发证。

2.4 登记发证工作量较大

为了便于农田耕作,长期以来,钢城区农村居民点基本上处于自发发展之中,从而形成了“满天星”式的农村居民点,农户长期居住分散,宅基地布局不集中,不利于开展地籍调查。村庄地籍调查、登记发证工作量较大,且国土所人员的工作重点在日常土地执法巡查和违法用地案件查处上,很难集中时间进行这项工作。

2.5 宅基地禁止转让的法律障碍

对于闲置宅基地,唯一的办法是由所在集体经济组织收回,但由于集体经济组织经济薄弱,无法给予闲置宅基地上的建筑物、附着物以补偿,所谓的收回,除了空宅基地外,根本无法实施^[2]。无法依法收回,原宅基地使用权人只能卖房子,但目前农村并没有发放房屋权属证书,房屋卖了之后也无法办理土地使用权的变更登记。

3 对策建议

3.1 积极开展农村宅基地地籍调查工作

结合二次土地调查,有条件的县区应将宅基地使用权的调查纳入到二次土地调查工作中,对全市所有宅基地使用情况进行拉网式的调查,查清宅基地的权属、界址和面积,为宅基地使用权登记发证提供地籍调查成果。目前没有条件的,也要在二次调查结束之后稳步推进建制镇和农村居民点的土地调查工作。

3.2 开展宅基地使用权登记工作

根据地籍调查成果,对照集体土地使用权审批登记档案,对无证宅基地进行分类登记。审批手续齐备、符合法律规定的,按照国家有关规定,经市县人民政府批准后,及时给予登记造册、核发证书;对

非法多占、多用的宅基地一律不予登记或注销登记;对宅基地权属存在争议的,依法、及时进行调查,维护社会的和谐与稳定;对违法用地一律按照国家有关规定进行处理。

3.3 做好宣传引导工作

将农民建房条件、申请用地程序和违反土地法律法规的处罚规定,以公告形式下发到乡镇、村组和农户,使农民进一步认识到依法依规取得宅基地使用权的重要性。在基层国土资源所设立便民服务窗口,主动接收群众办证申请。按照要求,将审批的土地使用证直接发放到群众手中。

3.4 以土地登记引导农民向集中居住区集中

继续暂停宅基地审批,对不符合建房条件的一律不予审批,对符合条件的一律鼓励引导进入康居示范村和集中居住区建房。对由于历史上各种原因形成的旧宅基地面积超过现有标准的,如果该农民自愿搬迁进区居住的,可以按一定比例补助部分资金^[3]。将宅基地审批登记与城乡建设用地增减挂钩和农村建设用地整理相结合,对于主动要求拆老宅,在集中居住区建新宅的,在费用上予以补助,在使用权登记上予以优先办理。

3.5 切实加大执法巡查力度

加大对农村基层用地秩序的检查力度,防止一户多宅、批少占多等现象的发生。特别是对于超标准占用的宅基地,一定要制定相关政策,鼓励退出、计划退出,甚至采用经济手段、法律手段强制退出,推进农村土地的集约节约利用。

4 结论

开展农村宅基地使用权登记发证,要站在落实科学发展观,切实保护广大农民群众合法权益的高度,要采取多种形式,加大宣传和工作力度,争取广大农民群众和社会各界的支持。通过开展农村宅基地土地使用权登记,可以有效规范农村住宅建设,防止乱占滥用耕地,推进社会主义新农村建设的步伐,确保维护社会的和谐与稳定。

参考文献:

- [1] 常存杰.农村宅基地管理存在的问题及对策研究[A].国土资源理论研讨优秀论文集选编,2006,18-26.
- [2] 王长勇.农村宅基地使用权登记发证中的疑难问题初论[J].

昆明理工大学学报,2008,(3):35-39.

土资源,2008,(12):27-28.

[3] 叶宗达.对加快农村宅基地登记发证工作的思考[J].南方国

Problems and Countermeasures of Rural Housing Registration and Certification in Gangcheng District of Laiwu City

WANG Shengjun¹, DU Zulun²

(1. Laiwu Bureau of Land and Resources, Shandong Laiwu 271100, China; 2. Laiwu Iron Limited Corporation, Shandong Laiwu 271100, China)

Abstract: Registration and certification of rural residential land existed some problems, such as illegal land use, unclear property rights, multiple residential housing, and other regional problems. Thus, relative countermeasures should be carried out, such as strengthening the propaganda, strengthen policy research of homestead management and registration, formulating workable policies and measures, particularly strengthening the handling the problem of "more than one house".

Key words: Homestead; registration and certification; management; countermeasures; Gangcheng district in Laiwu city