

# 聊城市东昌府区农村宅基地管理现状调查与思考<sup>\*</sup>

李强

(聊城市国土资源局东昌府分局, 山东 聊城 252000)

**摘要:**农村宅基地管理是建设新农村的重要任务。该文介绍了东昌府农村宅基地管理的现状及主要做法,阐述了存在的问题,并建议进一步完善宅基地管理法律制度和实施细则,加大法律法规宣传力度,增强规划意识和大局意识,建立农村宅基地有偿使用制度和宅基地使用权流转制度。

**关键词:**宅基地管理;现状;问题;对策建议;聊城东昌府区

中图分类号:F301.2

文献标识码:C

近年来,农村的宅基地管理问题愈来愈成为农村工作的热点、难点问题,也是建设新农村工作中的重要任务,因此积极探索加强宅基地管理势在必行。

## 1 农村宅基地管理现状

东昌府区是聊城市委、市政府驻地。位于山东省西部,东依东阿县、茌平县,南接阳谷县,西连冠县、莘县,北靠临清。全区辖10个镇、7个办事处和2个园区,土地总面积125 461.19 hm<sup>2</sup>,其中农村居民点面积13 252.79 hm<sup>2</sup>,建制镇用地6 93.21 hm<sup>2</sup><sup>①</sup>。全区总人口105.02万人,其中农业人口72.60万人,人均土地面积1 193 m<sup>2</sup>,农村人均居民点面积192 m<sup>2</sup>,远超过国家规定的人均150 m<sup>2</sup> 高限,农村居民点布局散、规模小、老村内部空的现象较为普遍。

## 2 工作中的主要做法

(1)加强宣传。利用报刊、电视台、网络等新闻媒体向广大群众宣传宅基地申请、宅基地审批等知识;执法队进行土地动态巡查的同时,将《宅基地管理基本知识》发放到村干部及村民手中,让其充分了解国家政策;突出重点,开展送法下乡活动,将国土资发[2004]234号《关于加强农村宅基地管理的

意见》印制成宣传页发放,有效提高了村民的依法用地意识<sup>[1]</sup>。

(2)排解纠纷。对于农村宅基地纠纷问题,分局采取了走访帮包村庄的办法,从国土所长到所员,每位工作人员都有明确的帮包走访区域,努力做到人人包村,全面排查,及时掌握土地纠纷及信访苗头。对排查出的存有土地纠纷的农户,认真耐心地做好思想工作,讲明法律法规及有关政策,把宅基地矛盾及时化解在萌芽状态。

(3)建设新居。农村新居建设推出了城中村改造型、产业带动型、项目带动型、农业结构调整带动型、村庄合并建设型等多种模式,开展新农村建设工作。拟定了专门针对农村建房和乡镇建设项目申报等文件。做到一个平台审批、一条龙办理,简化了办事手续,缩减了办事时间。2010年1—6月份,全区共启动整村迁建36个,启动户数达5 557户,分散开工建设启动户数达1 098户,344户农村危房得到了改造加固<sup>[2,3]</sup>。

(4)严查违法占地。正确处理新建与拆旧的关系,当新建宅基地时,要首先确定新增宅基地的具体位置是否符合村庄规划。工作中严格按照规定面积建造,如有在未指定的地方建房或面积超标现象,一经发现,责令立即停止施工并及时复耕。

\* 收稿日期:2010-07-29;修订日期:2010-08-12;编辑:曹丽丽

作者简介:李强(1980—),男,山东聊城人,助理工程师,主要从事国土资源管理工作;E-mail:lq198002@163.com。

①东昌府区土地利用现状面积统计表,山东省东昌府区土地利用基础图件与数据更新项目报告,2006年。

### 3 农村宅基地管理存在的问题

(1)村两委存在私批乱划宅基地现象。农村税费改革后,村委会办公费用紧张,受经济利益驱使,为增加集体收入,某些村干部通过违规发放宅基地来获得收入,进而出现了私批乱划宅基地的现象。

(2)一户多宅、乱占地、多占地建房的现象盛行。由于受经济、环境、人口等多种因素的影响,“一户多宅”的情形很多。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。

(3)新村规划引导不力。因多种原因,有些村庄没有新村规划,有的虽有新村规划但也没有完全实施,造成一些符合宅基地发放条件的不能被安排,有的孩子已到婚龄,仍然没有可用宅基地建房,从而引发在责任田里或村边场院里违法占地建设。部分富裕起来的农民觉得有钱了,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。

(4)宣传监管力度不够。由于村民缺乏依法用地观念,认为土地就是自己的,在承包地内搞建设自己说了算,因而违法占地建设行为时常发生。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,立即就有很多人效仿攀比,使查处工作困难倍增。

### 4 对策建议

(1)进一步完善宅基地管理法律制度,实现管理有章可循,有法可依。现行《土地管理法》对宅基地管理的规定比较宏观,不够具体,所以要加快立法工作,尽快出台农村宅基地管理、宅基地登记、集体建设用地流转等方面的实施细则,使管理者真正有章可循、有法可依、操作方便、实施快捷,把农村宅基地使用和管理逐步纳入法制化轨道。全面开展农村宅基地确权登记发证工作,彻底查清每户宅基地的来源、位置、界线、面积和建设情况,依法妥善处理存在的各类问题。

(2)要着力加大法律法规宣传力度,增强人民

群众尤其是村干部的法律意识。充分利用各种有利时机进村入户进行宣传,让普通群众知道保护耕地的重要性,提高守法意识。乡镇领导及村委书记、主任,应是普法宣传的重点对象。同时,充分发挥土地协管员的作用,定期组织培训,充分调动他们的工作积极性。

(3)增强规划意识,严格农村宅基地审批制度,发挥村级组织监管力度。对申请新建房屋的村民,要发挥村级干部的监管力度,按照土地利用总体规划确定的村庄建设用地规模,实行红线制度,建立耕地保护绿色屏障,防止村庄建设的盲目外延扩张。对由于历史或其他原因超过本村户均宅基地面积且超过法定宅基地标准的旧宅基地,不能退出的,村集体组织可通过宅田挂钩办法扣减承包地,也可对超标部分实行有偿使用制度,促使农民合理节约使用宅基地。

(4)要建立农村宅基地有偿使用制度和农村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。考虑到农村经济发展和农民承受能力差异性,农村宅基地的有偿使用要因地制宜。在保护耕地的基础上,提高空闲宅基地和老宅房的利用率,对空心村和闲置老宅房收归村委统一安排,积极探索农村宅基地流转的新途径、新方向,进而充分发挥宅基地的最大效用<sup>[4,5]</sup>。

### 参考文献:

- [1] 关于加强农村宅基地管理的意见[EB/OL]. [2004-11-02]. <http://wenku.baidu.com/view/e683401b6bd97f192279e98f.html>.
- [2] 张士征,李怀强.聊城市大力推进“城中村”改造和农村居民点合村并点[J].山东国土资源,2008,24(6):12.
- [3] 孟庆嵘.农村新居建设形式多样[N].聊城日报,2010-07-02(4).
- [4] 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.
- [5] 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.

# Present Condition and Thoughts on Rural Housing Management in Dongchangfu District of Liaocheng City

LI Qiang

(Dongchangfu Branch Bureau of Land and Resources of Liaocheng Bureau of Land and Resources, Shandong Liaocheng 252000, China)

**Abstract:** Rural housing management is an important task in building a new countryside. In this paper, present condition and major practices of rural housing management in Dongchangfu district are introduced, and some problems occurred in this work are described as well. It is recommended that further work should be done to improve the legal system and the implementation of rural housing management rules, strengthen laws and regulations, enhance the overall sense of awareness and planning, and establish compensation for rural residential land use system and homestead system.

**Key words:** Rural housing management; present condition; problems; countermeasures and suggestions; Dongchangfu district in Liaocheng city