

莱芜市钢城区农村建设用地整治工作分析

王胜军

(莱芜市国土资源局, 山东 莱芜 271100)

摘要:农村土地整治挖潜是乡镇企业发展解决用地瓶颈的重要举措,是落实科学发展观的具体体现,对于统筹城乡经济社会发展,加速改善农村面貌,实现城乡经济、社会、环境协调发展具有重要意义。通过分析莱芜市钢城区农村土地整治挖潜的现状与问题,就今后如何做好农村建设用地整理、复垦提出建议。

关键词:建设用地;整治挖潜;莱芜市钢城区

中图分类号:F301.2

文献标识码:C

莱芜市钢城区属山丘地区,东、西、南三面环山,中北部开阔,总体地势由东、西、南三面向中部倾斜。全区山地面积占67.3%,丘陵占17.3%,平原占15%。土地资源总量小,农村土地利用程度低,开发潜力大。农村人均建设用地占有 0.047 hm^2 ,区域构成差异微小。农用地比重大,人均耕地 0.123 hm^2 。农村居民点所占比重较大,村内空闲地、闲置宅基地较多,土地浪费现象较为严重,农村居民点整理、复垦潜力大;土地利用率高,后备资源匮乏。全区未利用地面积 $7\,587.87\text{ hm}^2$,占全区总面积的14.84%,全部是荒草地和裸地^[1]。

1 存量建设用地现状

钢城区农村居民点面积为 $3\,632.61\text{ hm}^2$,占建设用地的41.39%,占全区土地总面积的7.10%;全区人均农村居民点面积 189 m^2 ,超过国家规定最高标准。其存在的问题主要有:

(1)村庄分散扩展,土地占有量大,利用率较低。钢城区农村居民点存在较多的“空心村”式的自然村落等现象。很多旧宅随意选址,结构粗糙,占地面积过大;村内一些拆迁旧址乱放杂物,土地利用率低,造成了土地资源的较大浪费。

(2)独立工矿土地闲置、废弃严重。一些村庄原有工矿企业经营不善或早已废弃不用,使土地长期处于闲置或低效利用状态。另外,钢城区土地资源

总量小,耕地后备资源严重不足。

(3)建筑布局混乱,建筑层次不一,容积率低。不同年代、不同结构的建筑物相互交叉,随意搭建的建筑物较为普遍。主要存在:①朝向各异,前后错落不齐,村庄道路狭窄,路面质量差;②建筑层次差别大,式样种类多,用材与装潢档次不一;③农村居民点以低层建筑为主,建筑容积率低。传统的住房观念具支配地位,高层建筑比例小。导致农村居民点建筑容积率低,为农村居民点内部交通设施、基础设施用地的配置增加了困难,阻碍了居民点内部结构的优化^[2]。

(4)村庄建筑质量差,生活环境有待改善。有些村居建筑物年代较为久远,居住使用价值小,作为生产用房也不符合有关标准,基本上处于闲置状态,村庄的公共设施不完善,村内路窄巷小、排水不畅。居住生活环境不适合当前农村经济发展水平,如果不进行改造完善,其居住利用价值将逐步丧失^[3]。

2 整治类型

(1)农村居民点用地。随着近几年钢城区农民收入逐步增加、改善提高居住条件的意识逐渐增强,部分村庄已经具备了村庄内部适度集中、村庄之间相互合并、建设社区型住宅的条件,为村庄的拆旧安置提供了较好的群众基础。全区农村建设用地拆旧规模可达 $2\,667.09\text{ hm}^2$ 。其中,农村居民点拆旧区

* 收稿日期:2011-11-17;修订日期:2012-03-30;编辑:王秀元

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。

175 个,面积 2 615.79 hm²;农村工矿拆旧区 14 个,面积为 51.34 hm²。潜力主要有 5 大来源:①超国家标准面积的农村宅基地;②废弃建筑物压占的土地;③由于村庄建设缺乏规划,农村居民点内部存在的空闲地;④农村居民点内存在的零星农用地;⑤部分村庄搬迁而形成的整理、复垦潜力。

(2)各类废弃工矿用地。各类废弃工矿用地,涉及面较为广泛,包括土地权属清楚且图表与实地一致的砖瓦窑厂、废弃公路以及学校、卫生院、农贸市场、原乡镇机关等其他各类低效利用的农村建设用地以及国营独立工矿。经调查测算,全区可供整理土地总量 51.30 hm²。

3 整治建议

(1)加强组织领导。形成各级各部门职责分工明确、协同配合的推进机制。建立市、区两级土地整治领导协调组织,由政府分管领导牵头,财政、国土、规划、建设、城管、房管、民政、公安等部门参与,抽调各单位相关业务人员,成立农村土地整治办公室,加强工作中各种问题的处理协调。

(2)抓好村庄规划体系建设,完善政策法规。将村庄规划修编工作列入新农村建设重要的议事日

程,组织专家研究各地乡村发展方向和定位,在规划中要坚持节约、集约用地和保护耕地的原则,要通过完善农村宅基地管理等有关规章制度,为解决多占、超占、强占宅基地问题提供可操作的政策法律依据。出台鼓励开展村庄整治的实施意见,明确村庄整治指导思想、方法、步骤,明确各级各部门责任和分工,制定相关的优惠政策,引导各地按计划、有组织地规范开展村庄整治工作^[4]。

(3)尊重民意,关注农民长远生计。村民的利益得到保障,是推动农村土地整治的关键。土地整治需尊重农民意愿,不能强制推行。只有切实做好动员引导工作,调动起农民参与的积极性、主动性,才可能最终取得成功。

参考文献:

- [1] 李铭. 坚持以人为本扎实推进村庄建设——以江苏省南通市村庄建设为例[J]. 小城镇建设, 2007, (11): 25-27.
- [2] 孔娜娜. 城乡统筹中的农村社区服务建设[D]. 华中师范大学硕士学位论文, 2009.
- [3] 郑伟元. 统筹城乡土地利用的初步研究[J]. 中国土地科学, 2008, (6): 4-9.
- [4] 王亚飞. 对我国城乡一体化实现模式的探讨[J]. 经济纵横, 2007, (2): 42-44.

Analysis on Remediation of Rural Construction Using Land in Gangcheng District of Laiwu City

WANG Shengjun

(Laiwu Bureau of Land and Resources, Shandong Laiwu 271100, China)

Abstract: Potentiality exploration and remediation of rural land is an important way for township enterprises to solve the land use. It is the concrete embodiment of implementing the scientific concept of development. It has important significance in overall planning urban and rural economic and social development, accelerating the improvement of economic, social, and environmental development in rural and urban areas. Through analysis on present condition and problems occurred in rural land remediation and potentiality exploration, suggestions are put forward to do rural construction land consolidation and reclamation well.

Key words: Construction using land; remediation and potentiality exploration; Gangcheng district in Laiwu city