

## 工作研究

## 关于对龙居镇宅基地情况的调查

赵云秀,商述珍

(东营市东营区龙居镇国土资源所,山东 东营 257106)

农村居民点用地是非农业建设用地的重要组成部分,加强农村居民点用地管理,对稳定耕地面积,实现耕地总量动态平衡有着十分重要的意义。为了更全面地了解农村宅基地的现状、存在的问题,寻求解决问题的途径,龙居镇国土资源所对全镇有代表性的8个村庄的农村宅基地问题进行了调研。

## 1 农村宅基地现状

龙居镇地处东营市东营区西部,西临黄河,东与史口镇、西范镇接壤,北与垦利县董集乡、郝家镇相邻,南与博兴县的纯化、乔庄两乡相连,全镇共有55个行政村,乡村人口35582人,乡村户8242户。据2005年土地利用现状变更调查数据显示,农村居民点用地面积893.14 hm<sup>2</sup>,占土地总面积的8.3%,占建设用地面积的34.31%。此次调查,采取查阅档案资料和深入农户调查相结合的方法,共调查宅基地480宗,涉及村庄用地17.27 hm<sup>2</sup>,平均每宗宅基地及村内交通用地400 m<sup>2</sup>。在走访的8个村庄中,宅基地批准面积标准为264 m<sup>2</sup>,但超标准占地的高达90%。如按每处宅基地264 m<sup>2</sup>,每处宅基地内交通用地面积40 m<sup>2</sup>计算,8个村庄480处宅基共需土地12.67 hm<sup>2</sup>;而调查显示,超标准占地面积4.60 hm<sup>2</sup>,占总面积的26.64%;空闲宅基37宗,占总户数的8%;一户多宅的16户,占总户数的3%。由于农村宅基地的使用大多缺乏有效的规划引导,造成了农村宅基地使用处于自然状态,阻碍了社会和经济的发展,因此规划和治理农村宅基地建设是目前亟待解决的一个重要问题。

## 2 存在的问题

### 2.1 乡村建设无规划或违反规划现象突出

调查发现,村庄发展无规划限制,或违反规划,盲目外延发展,布局混乱分散,浪费土地严重。一是村民思想陈旧,村镇规划难以实现。部分制定了规划的村庄,由于村庄建设是历史上自然形成的,多数村民对原有宅基地存在“祖辈传业”的陈旧观念不愿舍弃;也有的建房选址要“看风水”,认为规划的地方不好,宁愿不建房或另选地址。二是新建房屋不服从管理。村民申请宅基地,向村委提出申请,镇政府审核,区政府批准,由镇规划办人员测量、定点、放线后,个别建筑工匠私自遵从建房户的意见,超出标准搞建设。

### 2.2 房屋空置现象突出

一是近年来,农村经济条件逐步改善,交通条件越来越便利,土地的区位优势明显,村民新建房尽可能靠近道路、公路,临路乱搭乱建现象十分普遍,形成村庄沿路“线形”扩张。二是部分先富裕起来迁往城镇居住的农民、考学外出工作的居民或原为该村居民的城镇职工,村中的房屋都存在空置现象。

### 2.3 村民倒卖旧房屋问题

村民建起新房后,村民原有的旧房宅基难以收回,而个别村民不经村两委同意,私自将旧宅基卖与他人,搞幕后交易,引起了一系列的不良反映。究其原因主要是乡镇村干部对土地管理法律法规知之甚少,认为自己村的地自己说了算。此外是出于利益考虑,违法越权乱批用地,在工作中以权谋私,使自己得到一些实惠。

### 2.4 宅基地面积超标

据调查,目前大多数村庄未能执行省政府关于农村宅基地面积限额的规定,现行宅基地面积一般在

收稿日期:2006-05-31;修订日期:2006-07-22;编辑:王爱芹

作者简介:赵云秀(1974-),女,山东东营人,助理工程师,主要从事地籍与测绘管理工作。

360 m<sup>2</sup>左右;除此之外,一户多宅的现象十分突出,根据《土地管理法》中的有关规定,一户村民只允许拥有一处宅基地,多余的宅基地可以由农村集体经济组织或村民委员会将多余的宅基地收回,违法行为由县级以上行政主管部门予以制止或惩处。法律是这样规定的,但是村委会执行起来却是非常困难。

### 2.5 自然村落难以彻底改造

一是村民建房需要宅基地,村委又无空闲宅基地安排,旧宅基收不回,拆不动,通街拆迁腾不出空闲地安排宅基,缺乏有力支持,已引起其他的连锁反应,村两委处于骑虎难下的境地。二是部分基层干部看不到村庄改造的重要性,工作积极性不高。有的认为村庄改造任务艰巨,自己在任期间难以完成,况且村庄历来就是这样子,自己不改造,别的村民也说不出什么,多一事不如少一事;还有的认为,村庄改造是上级的事情,上级若想改造,必定会出台政策、拨付资金,给予一定的帮助,目前还是等一下再说。

## 3 对策及建议

针对当前农村宅基地管理中存在的问题,必须从实际出发,采取有效措施,全面扭转农村宅基地管理的被动局面。

(1)营造用地良好氛围。要进一步强化国土资源法律法规的宣传,使广大干部群众了解我国土地的严峻形势,懂得用地要依法、建房需审批、违法必受罚的道理。要破除“宅基私有”、“祖辈传业”的陈旧观念,树立依法用地、合理用地的新思想。宣传要

同时面向乡镇干部,使他们增强土地资源的危机感、管好土地的紧迫感和依法用地的责任感,提高依法用地的自觉性。

(2)依法行政扭转管理被动局面。在管理中,要严格执行国家有关宅基地的相关政策,制定的计划不能因为个别村民的要挟而放弃;否则的话,在群众中的威信会一落千丈,并会牵扯其他工作的开展。必须明确农村宅基地管理的基本制度和基本政策,使之做到有法可依、有章可循、政令统一。

(3)镇区域内的各项建设,特别是宅基地建设问题,要采取重交押金,来约束今后的旧房未拆先建的问题,严格按规划和审批程序执行,完善各种手续,并加强对建筑队伍的管理。对于在规划区内已建起新房后,不应享受的旧宅基,由镇政府配合村两委予以清理;不应享受的上交集体,超占面积部分,由村委负责征收超占部分面积的有偿使用费,遏制非法超占土地,也促使一部分村民向集体交回多余的宅基地。

(4)严格宅基地管理。农村居民宅基地必须坚持按规划、按计划、按定额依法审批。要坚持统一规划、统一安排、定点放线,实行先批后建。严格执行国土资源部《关于农村宅基地管理的意见》,不断提高宅基地计划制约措施。在审批程序上,要公开、合理;在审批面积上,要严格按照规定的标准审批。在群众建房过程中,做到选点、定点、放线和验收“四到现场”;对验收合格的,及时填写有关表册,进行土地登记,颁发土地使用证。

## 枣庄市出台土地开发整理工作人员廉洁自律“十不准”

枣庄市国土资源局为进一步落实治理土地开发整理项目商业贿赂工作,于近日出台了土地开发整理工作人员廉洁自律“十不准”,对违反“十不准”规定的,一经发现,视情节轻重和本人态度,分别给予告戒、通报批评、待岗、党纪、政纪处分、解聘等处理,不断增强从事土地开发整理工作人员的廉政意识,为土地开发整理工作更加正规、有效、健康发展提供了制度保障。“十不准”的具体内容是:不准在项目申报、审批和招投标过程中向有关人员批条子、打招呼;不准参加影响履行职务的宴请或收受礼品、礼金和有价值证券;不准向项目承担单位借钱、借物,报销应有个人支付的各类票据费用;不准擅自参加项目承担单位的开业、庆典等活动,或以工作为名接受邀请旅游观光或到高消费场所参与娱乐活动;不准私自修改有关项目申报材料,不对项目申报单位做任何违反规定的承诺;不准在招投标中向他人透露可能影响公平竞争的有关情况,或透露标底、干预、影响评标过程和结果;不准擅自设立收费项目,扩大收费范围、提高收费标准、擅自减免有关规费,截留、挪用、坐支项目资金、私设小金库;不准亲属、子女经营的公司或以个人名义承担管辖范围和管辖地区内项目的工程建设;不准在规划设计、工程建设合同单位任职、兼职、领取报酬;不准在工作中推诿扯皮、耍态度,故意刁难服务单位和群众。

(殷民祥)