

工作研究

# 文登市汪疃镇东英武村土地利用调查<sup>\*</sup>

侯新军,赵迎红,孙海建

(文登市国土资源局,山东 文登 264400)

## 1 合理确定调查内容

2006年10月以来,文登市国土资源局成立了24个调查小组,从农村集体建设用地流转、农村宅基地使用现状、小城镇建设用地以及农村集体建设用地整理4个方面入手,采用表格调查法,对文登市827个行政村的农村集体建设用地使用现状进行了专题调研。制定了“文登市农村宅基地情况调查表”,分成1990年、1996年和2006年3个年度,逐村逐户调查常住人口、年龄结构、居民点用地面积、现有宅基地宗数、面积、宅基地利用现状(包括合法居住、村内交易、外来交易、出租、未批先建、闲置等内容)、一户多宅、超占等,分析农村的人口结构变化和城镇化进程,了解现阶段农村宅基地利用管理情况,并预测今后的发展趋势。制定了“农村住宅用地以外集体建设用地调查表”,调查农村住宅用地以外的集体建设用地(包括农村工矿用地、饲养室、办公室、学校及村内空闲地等)。调查内容包括项目名称、用途、座落、用地时间、用地面积、建筑面积、投资总额等,并对每个项目的使用现状和适宜性评价做了调查。制定了“文登市农村集体建设用地可整理资源调查表”,以村为单位,对居民点内面积在333 m<sup>2</sup>(0.5亩)以上可整理的宅基地、空闲地、饲养室、办公室、仓库、学校等用地,以及已经破产或废弃的工矿和企业集体所有的建设用地、砖瓦窑厂、废弃的集体道路进行调查。

## 2 东英武村土地调查情况分析

### 2.1 基本情况

汪疃镇东英武村位于汪疃镇西南方向,居民点占地面积约8 hm<sup>2</sup>(120亩),全村约500人。该村西

北方向紧靠西英武村和北英武村,东南方向临近米山水库,地势低洼,四周常年积水,交通不便,村民生产、生活受到极大影响,经济发展受到严重制约。特别是洪涝灾害之年,出现了多处危房、险房,村庄逐渐往西边发展,远离水库,于是村庄的东部便成了“旧村”。东英武村1990年常住人口210户520人,其中18岁以下65人,18~60岁400人,60岁以上55人;1996年常住人口200户500人,其中18岁以下60人,18~60岁360人,60岁以上80人;2006年常住人口183户475人,其中18岁以下56人,18~60岁311人,60岁以上108人,而“旧村”常住人口24户49人,其中18岁以下0人,18~60岁15人,60岁以上34人。全村居民点用地81 667 m<sup>2</sup>,宅基地209宗32 261 m<sup>2</sup>,一户多宅1宗113 m<sup>2</sup>,超占9宗1 677 m<sup>2</sup>,1990年人均占地157 m<sup>2</sup>,本村村民合法居住205宗31 646 m<sup>2</sup>,村内交易未办理手续4宗615 m<sup>2</sup>,闲置1宗170 m<sup>2</sup>;1996年人均占地163 m<sup>2</sup>,本村村民合法居住200宗30 814 m<sup>2</sup>,村内交易未办理手续9宗1 447 m<sup>2</sup>,闲置12宗1 800 m<sup>2</sup>;2006年人均占地172 m<sup>2</sup>,本村村民合法居住178宗27 309 m<sup>2</sup>,村内交易未办理手续30宗4 813 m<sup>2</sup>,外来交易未办理手续1宗139 m<sup>2</sup>,闲置19宗2 850 m<sup>2</sup>,而“旧村”居民点用地31 800 m<sup>2</sup>,人均占地649 m<sup>2</sup>,宅基地36宗5 400 m<sup>2</sup>,闲置12宗1 800 m<sup>2</sup>。

### 2.2 土地利用现状

(1)村居民点多小散。村庄中往往有几块居民点,且布局零乱分散,有些居民点仅几户人家,人均用地面积大大超过建设部颁布的村庄人均用地150 m<sup>2</sup>的标准,再加上主房、辅房和附地相互分割包围,有的建新不拆旧,造成土地的浪费。另外,由于村庄

<sup>\*</sup> 收稿日期:2007-05-18;修订日期:2007-10-23;编辑:曹丽丽

作者简介:侯新军(1962-),男,山东文登人,工程师,主要从事国土资源管理工作。

规划编制的滞后,致使村庄、民房选址随意性大,布局交错混乱。

(2)旧村”闲置住宅多,土地利用率低。“新村”在村的中西部,离米山水库比较远,建设相当有序,而“旧村”则位于村的东部,紧临米山水库,交通不便,地势低洼,有的旧房基地倒塌,有的荒芜,房屋周边角地空置;有的农房之间夹杂一些“势力户”控制的空地,“祖传”宅基地;有的建新弃旧,旧房住的是些老弱病残之类,或者是用来堆放杂物、禾草或关养家畜,有的则完全闲置不用。从调查情况看,“旧村”居民点用地 31 800 m<sup>2</sup>,人均占地 649 m<sup>2</sup>,闲置宅基地 12 宗 1 800 m<sup>2</sup>,随着城市化进程的加快,农村住宅空置逐年上升。

(3)偏远的农村人口数量逐年下降。随着农业科技水平和机械化程度的提高,很多农民从农耕中解放出来,从农村走到了城市,有的人在农村有房但不住,因为工作原因在城里租房。18 岁以下人口大量减少,老龄化水平和人均占地逐年增加。

(4)农村集体建设用地流转的形式多。一是村级集体经济组织为了发展经济,以集体建设用地使用权作价出资或入股、联营形式兴办内引外联企业;利用闲置的集体建设用地进行出租;二是农村宅基地也随房屋买卖或出租等进行流转,随着经济的发展和户籍制度的改革,不少务工经商的农民逐渐向城镇集聚,将原居住的房屋连同宅基地转让或出租

给他人。

### 3 对策建议

(1)加强宅基地立法体系建设,规范宅基地管理。针对目前宅基地管理方面的立法滞后且法律效力低,以及新形势下出现的一些新情况新问题,应尽快出台《集体建设用地流转管理办法》及《农村宅基地管理办法》等法律法规,规范农村集体建设用地使用权流转,明晰宅基地产权、流转宅基地登记发证等问题。

(2)改革宅基地审批制度。省(市、区)对县(市)农村宅基地占用农用地年度计划指标实行单独核定、单独下达,避免城镇建设用地挤占农村宅基地用地指标。

(3)在城市周围、中心镇集中建设集体建设用地的住宅小区。在全市范围内打破村镇界限,凡符合农村建房条件的均可购置。第一可节约本应在原村建设宅基地的指标和土地;第二为在城市工作的农村人口解决城市房价过高的“门槛”。

(4)积极稳妥地开展农村宅基地整理,推进城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作。将城镇新增建设用地收益挂钩支付用于农村土地综合整治与新农村建设,可以有效解决城镇建设指标问题和农村建设用地整理的资金问题。