

千方百计 办好农民的大事

今年以来,我省国土资源系统围绕“解决农村无房户、危房户建房用地问题,建立高效、便民、务实的宅基地规范管理新机制”,积极推动农民建房用地保障服务工作,破解农民建房用地难题,取得了初步成效。

台州、富阳、云和等地遵照“一户一宅”的原则,充分发挥村级土地民主管理的优势,试水全新的宅基地管理模式,建起了一幢幢兼顾美观、实用和质量的新农居,成为浙江农村节地、集聚建房进程中一道道靓丽的风景线。

富阳一户一宅树农居新标杆

本报记者 傅静之
通讯员 李风 陈双兰

富春江畔,作为全国国土资源节约集约模范县(市)的富阳,如何克服人多地少的实际情况,平衡农民建房需求与捉襟见肘的用地指标?这项费心费力的系统工程,在一定程度上考量着管理与执行等多个部门的集体智慧。近年来,一套围绕农民建房,以“一户一宅”为目标的宅基地创新管理模式,正在八一村、春江村等多个样板村如火如荼地推进着。

试点先行,老村焕新颜

八一村是富阳“美丽庭院”创建的4个样板村之一。当你走进八一村,以24节气命名的村道两旁,绿化层次分明,“三线”入地,农居错落有致,健身场所、文化长廊一应俱全……

现代化的花园式村庄,得益于超前规划。早在1994年,八一村以独具前瞻性的慧眼,出资10余万元,聘请高级规划师设计村镇建设总体规划。一直来,强化规划的刚性作用,严格执行“一户一宅”政策,对占地面积、建筑限高等都作出明确规定,村里因此没有出现违法用地和建房纠纷。

而距离八一村不远的春江村,在做通了大部分村民的思想工作后,逐步拆除了村子里几乎所有的围墙和附房,让车辆可以畅通无阻地直达村庄每个角落。村委会一



富阳胥口村新农居

楼的公告栏上,清楚地张贴着申请建房的农户资料——哪些人家要拿地盖楼,或者是哪些人家“一户多宅”上了违建黑名单,都一清二楚地公布出来,接受全体村民的监督。据介绍,2011年以来,该村一直把拆违保障群众建房需求作为重中之重,坚决制止一户多宅和违章搭建附房现象;同时,结合“三改

一拆”、“五水共治”等整治工作,累计拆除违法建筑达5.5万平方米,打通“断头路”28条。今年以来,春江村通过盘活存量土地,安排39户符合条件的农户在老区建房,这个数字占到了该村申请建房总量的近7成。

调查摸底,制定新规划

与很多地方相似,这几年,富阳的土地资源也是捉襟见肘。据当地国土部门介绍,富阳每年专门用于农民建房的新增建设用地计划指标在180亩以上,占上级下达整个富阳新增建设用地计划指标的10%以上;但光是辖内276个行政村每年伸手向政府要地的面积,就达好几百亩,农民建房问题因此

成为社会各界反映强烈的热点问题之一。如何平衡、处理好两者之间的关系,将农民建房问题卓有成效地管理起来,成为富阳党委、政府以及当地国土部门及早破解的重要课题。

从2012年初开始,富阳依照“疏堵结合、计划有序,责任明确、简政放权”的总体思路,打出了“一查二管三制度”系列组合拳。

“一查”,即全面调查、摸清家底。根据最新的城乡规划,确定可使用的土地空间量,结合各地申请建房户的数量、人口基数等参数测算未来5年计划期内需求情况,为农村村民建房管理提供科学的依据。

“二管”,即实施横纵双向管理。横向以乡镇(街道)为单位编制各村切实可行的《建房行动计划》;纵向为统筹全域建房管理,建立共同责任机制。

“三制度”,即陆续出台了《关于农村建房管理的若干意见》、《农村村民建房行动计划(2013-2016年)》、《农村村民建房管理的补充意见》等政策,首次承诺计划期内每年保障农村村民建房用地审批不少于3500户,4年全户均宅基地面积下降12平方米以上,并进一步明确了审批程序和审批政策,形成长效管理。

通过近3年的努力,目前富阳农民建房问题在一定程度上得到有效缓解。截至目前,已批准农民建房7537户,基本做到应批尽批。

全省 前三季度批准 农民建房8万户

通讯员 李风

今年以来,我省国土资源系统围绕“3至5年,解决全省农村无房户、危房户建房用地问题,建立高效、便民、务实的宅基地规范管理新机制”的目标,积极推动农民建房用地保障服务工作,取得了初步成效。其中前三季度,全省共批准农民建房用地8.03万户,其中无房户2.12万户、危房户2.86万户。

自去年12月省国土资源厅部署开展“规范宅基地管理,破解农民建房难”专项行动以来,各市、县国土部门广泛收集基层政府、村级组织和广大农民群众意见,调查摸底农民建房管理中无房户、危房户和一户多宅等突出问题,研究有效破解难题的对策措施。省厅还以“四个一批”方式优化农民建房用地空间布局,通过“省管总量、计划单列、专项管理”模式改进指标管理,实行“村级审查、乡镇审批、县管转用、市批核销、省厅督查”五级责任体系。这些举措有效提高了审批效率,引导和鼓励各地推行宅基地村级民主管理,探索宅基地流转退出机制,受到了广大群众的欢迎。

余姚 村民民主自治 管好农村建房

本报记者 蒋敏华
通讯员 李风 郑恬甜

谢家路村,地处余姚市西北,泗门镇北面,区域面积5平方公里,全村共有1642户、4585人。漫步在谢家路村,以“非”字造型铺陈的宽敞马路,绿化层次分明,两侧单体排屋户户紧挨,显得规划有致,俨然一个田野上的小镇。

近年来,随着新农村推进,村民自建住房需求也愈发迫切。然而,这个将近5000人口的大村,不仅村民违章建房少,而且基本实现“一户一宅”。谢家路村的建房管理有何绝招?

村党委书记钱建康介绍说,谢家路村这些老房子虽然大多建于上世纪80年代,但由于进行提前规划,并专门成立了一支村容管理大队动态巡查,要求村民按规定来建房,整个村庄并无杂乱感。

在村两委创办的《阳光》月刊上,记者看到有关村民住宅、非农集体土地临时用房管理的村规民约。村中大小事务,都会记录在《阳光》月刊上,每月分发到每户村民手中,尽可能让所有村民都知道建房的规章制度。

钱建康介绍说,今年3月经村民代表会议表决通过后,这条村规民约成为村里2007年农宅管理“八步法”的升级版。所谓“八步法”,就是农民建房从提出申请到建成有八个步骤。

刚刚搬进原地拆建新房的村民阮水土,向记者回忆了他的建房过程:第一步,提前6个月向村委会提出申请;第二步,填表,签署四邻意见和承诺书;第三步,村民代表表决通过;第四步,公示;第五步,村民小组、村委会讨论通过,办理报批手续,签署同意上报意见;第六步,报国土、规划部门审核批准;第七步,镇镇实地放样;第八步,动工兴建。

村严格按照村民住宅用房“八步法”管理,由村容管理大队每天进行巡查,接受村民的监督。村规民约中还明确规定,凡未经村里审批而乱搭、乱建的村民,不能参加各类先进评选,暂停或取消年度村各类惠民待遇。对强词夺理、无理取闹、自行拆除的农户,由村组织强制拆除,纠正后可隔年享受政策补助。

各项工作的开展贵在坚持及做到公开、公平和公正,谢家路村民建房管理十年如一日体现的就是这点,如今,“要建房,先审批”的观念在谢家路村已深入人心。

云和试水宅基地流转

本报记者 蒋敏华
通讯员 郑恬甜 何玲

只要符合农村村民建房申请条件,就可以不受地域限制,在交通或生活便利的地方,申请一块离自家农田最近的宅基地,造新房、安新家,这已成为今年云和县农民最津津乐道的“好政策”。

据云和县国土资源局局长柳成东介绍,自该县施行“小县大城”战略以来,已有35%的村民下山转移,74%的人口集中在县城居住。不过,仍有部分村民选择留守务农,并遭遇田户分离、住房条件差等实际问题,严重影响他们的生产生活,甚至导致抛荒现象发生。

在前期摸底调查的基础上,去年云和县在崇头镇、石塘镇两镇率先试点,符合“一户一宅”条件的农户,可参与闲置宅基地使用权流转,以破解因土地资源紧张而产生的建房难题。今年年初,云和县对农民建房审批机制进行配套改革,将村民建房的审批权限下放到乡镇街道。此外,宅基地跨村流转的范围,也扩大至县城中心城区102平方公里以外的区域。

据当地国土资源局相关人士介绍,宅基地流转分为有房和空闲。其中,空闲宅基地流转,由所在乡镇牵头,村集体统一有偿收回,再经农村产权交易管理信息平台发布,进行公开出让。

记者看到,在距离县城约20公里的公路右侧,矗立着两排崭新气派的3层楼房。楼房后的田间

地头和山坡上,种满了茶叶和板栗树。这里就是石塘镇大源口村,有人在这里尝到了跨村宅基地有偿流转的“头口水”。

村支书吴廖平告诉记者,山地板栗是石塘镇农业经济的一大特色,两排新建的三层楼房里,住着4户外来的板栗种植户。他们长年在外务工,却因不是本村村民,不能申请在村里建房,住房问题一直没有着落。

跨村流转的新政出台后,村集体经济组织利用富余的建设用地指标,规划建造了这两排新房。听说只要花4万元左右就可以申请一块宅基地,造完房子后还能拿去银行抵押贷款,几家外来户踊跃报名。“对村集体来说,宅基地跨村流转也是一举多得。由村集体统一规划宅基地,可以节省更多的土地资源,将富余的建设用地指标利用起来,从而实现经济效益最大化。不仅如此,宅基地流转费用还可以充实村集体经济。”吴廖平表示。

在家门口种地,跨镇买房,越来越多的当地村民,享受到了宅基地跨村流转的“红利”。截至目前,云和县已办理宅基地使用权流转152宗,面积达13125平方米。其中,空闲宅基地流转29宗,面积2610平方米;农村有房宅基地流转123宗,面积10515平方米。

在前期试点的基础上,明年云和县还将进一步完善相关配套政策措施,逐步尝试在全县范围内开展村级宅基地使用权交易流转,从而让更多的村民享受到政策红利。

天台依托坡地破解农民建房难

通讯员 郑恬甜 杨国球

素以“山水神秀”闻名的天台,是一个“八山半水分半田”的典型山区县,许多村庄依山、顺山、沿山而建。自2009年起,天台县在农房改造中因地制宜,依托坡地资源,采取拆旧建新、易地新建等方式,破解农民建房难。

“这些地块多为荒地、废弃园地或低效林地。把这些土地开发成建设用地,就可以不占或少占耕地。截至目前,天台已实施坡地村庄32个,基本建成24个,解决住房困难户1292户。”天台县国土资源局相关负责人介绍说。

在石梁镇云峰村,8幢白墙灰瓦的江南民居,点缀在青山绿水间。村便民中心代办员王金湊说,这里是他们村山势最高的地方,也是云峰村大兴坑岭头农家乐集聚区,周边还配套建设了停

车场和加油站。然而,两年前这里还仅是一处村集体荒坡地,零星住着3户村民,土地利用率低。

位处天台山核心景区的石梁镇,拥有石梁、华顶等景区,而云峰村又位于景点的必经之路,考虑到村庄形象和致富问题,村里结合自身特色,萌发了打造农家乐特色村的念头。

“由于村里利用的都是山坡地,统一规划建设后,按‘拆老建新、一户一宅、面积不超过规定标准’原则进行村庄整治,本就节约集约用地,所以新建时涉及的土地规划指标和用地指标,我们都会优先解决,还会减免一系列税费。”国土局相关负责人表示。

经过美院专家的规划设计,云峰村有了如今的“小清新”。“首批工程建成后,包括我在内的8户村民,都拆除了原来平地的老宅,复垦为耕地,集聚到这里搞农家乐,

玉环50个示范村建房“零违法”

本报记者 傅静之 通讯员 方烨

作为我省首个海岛统筹发展试验区和全国国土资源节约集约模范县创建单位,玉环县“地少人多”、“供少需多”的矛盾日益突出。有资料显示,在探索村级土地民主管理的新机制之前,玉环县的违法用地占用耕地比例居高不下,有时甚至高达30%以上。而近3年来,这一数据彻底被改写:2011年为3.22%,2012年为1.24%,2013年降至0.99%。全县50个土地民主管理示范村,没有发生一起违法用地案件。

村级土地民主管理新机制,为什么会给玉环县带来如此大的变化?日前,记者走进该县首批土地民主管理示范村——楚门镇蒲田村,寻找答案。

冬日正午,暖意融融,村头的老年活动大楼正在紧张兴建中。主任吴雪峰介绍说,创建示范村活动之前,村里经常有违章建房现象。推行“农户申请、村级审查、乡镇审批、县管转用”的宅基

地审批管理新模式后,村委会与街道签订了责任书,村里专门成立了管理机构,由村支书任组长、村干部为成员,并配备了土地协管员,配合职能部门开展土地执法动态巡查,负责宣传政策法规、制止违法行为和调节土地纠纷等。

“今年,县里将村民建房用地审批权下放到乡镇后,村民建房(包括拆迁安置)都由村委会统一规划、分配和调整,具体方案提交村民代表大会进行民主决策和公示后,依法办理用地手续,真正从源头上规范农村宅基地的分配和使用。今年村里共有5户村民建房,户户手续齐全、程序到位。”村党支部书记蔡斌祥说,有一年,村里巡查时发现有人在耕地上突击建房,占地20多平方米,村干部第一时间赶到现场制止,并要求当事人自行拆除。“后来我接到20多个说情电话,都没同意,第二天当事人就拆掉了违法建筑。”

作为示范村创建的一个典型,蒲田村村委会还领到了10万

每到夏天旺季的时候,每晚都至少有五六百人到这里来吃饭,生意好得很。接下来,二期工程也要启动了。”王金湊笑着说。

据统计,类似云峰村这样异地新建的村庄,天台共有11个。

环境清幽的坦头镇苍溪村,则是利用坡地资源中拆旧建新的典型。该村原本就是依山而建,傍坡而筑。此前全村多为破旧不堪的石屋,房子面积小、间数多,不仅凌乱,还与周边风景格格不入。

2012年,村里启动了拆旧建新工程,在坡地上为66户村民建造了新房。目前,整个村庄面貌焕然一新,2层半的村办公大楼崭新矗立,多数新房已经结顶,村庄道路的修葺工作正井然有序地进行。村支书曹正才表示,为了美化环境,他还规划从村边的溪水引水源进村。由于适合写生、采风,苍溪村正竭力打造“艺术村”。

元专项资金。据介绍,目前县政府已累计投入1000多万元专项资金用于创建工作。对通过验收考核的示范村,一次性奖励给村委会集体10万元,并优先安排年度新增建设用地指标;对示范村创建工作中表现突出的人员,每人奖励1万元;对村级土地管理协管员,根据个人考核结果,给予每人每年1500元~5000元的补贴。

在下放审批权限的基础上,玉环县还最大限度放宽了申请条件。只要符合条件,老人以及达到法定结婚登记年龄的村民,不需户口分户,可按规定审批建房用地;而农转非的村民,一旦户口回迁,只要未落实政府工作、未享受福利购房,可享受村民建房同等待遇。

2010年以来,全县共安排农民建房指标1608亩,占计划用地指标的33.24%,远远超过省里要求的10%的比例。“村民申请建房时间,也从此前的半年时间以上,减少至12个工作日。”玉环县国土资源局相关负责人表示。



云和县国土资源部门为农民建房提供上门服务