

# 对改革和完善农村村民住宅 建设管理问题的探讨

福建省建瓯市国土资源局 黄德辉



# 一、当前农村村民住宅建设管理存在的问题

## （一）农村村民住宅建设造成农村土地不同程度的浪费

- 分散建房；
- 法规规定的一户一宅占地面积过大；
- 农民建房超占土地的情况不同程度存在。

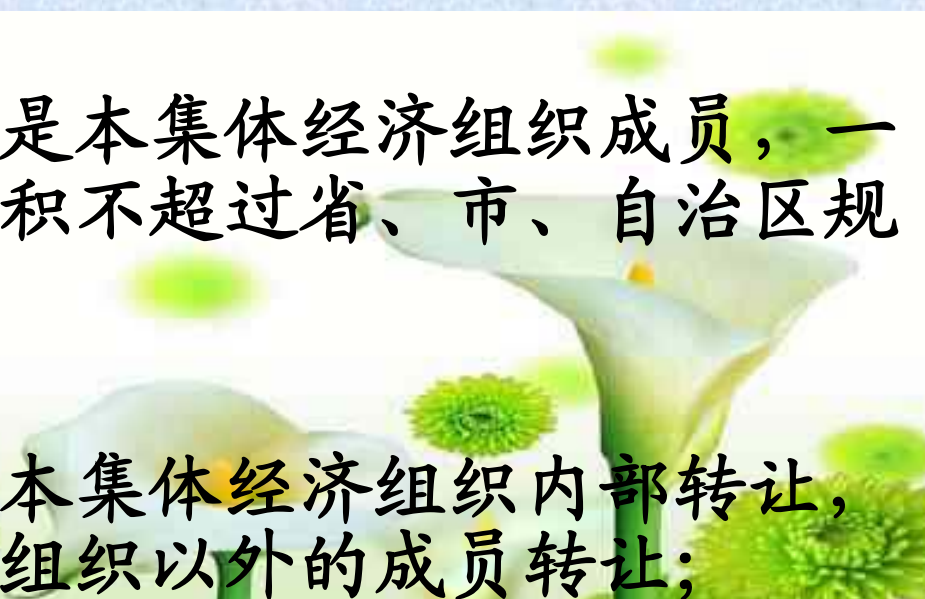
## （二）农村“空心房”日益增多造成土地资源闲置浪费

- 建了新房不肯拆旧房；
- “唱空城计”。



### (三) 现行宅基地制度与形势的发展不相适应

现行宅基地的法律规定是：

- 宅基地所有权归农村集体所有，农民只有使用权，宅基地上的房屋归农民个人所有，为农民的私有财产；
  - 宅基地使用权人必须是本集体经济组织成员，一户只能一宅，占地面积不超过省、市、自治区规定的标准；
  - 宅基地上的房屋可在本集体经济组织内部转让，但不得向本集体经济组织以外的成员转让；
- 

- 农民转让、出租房屋后，不得再次申请宅基地；
- 宅基地使用权不得用于抵押；
- 禁止城镇居民到农村购买宅基地、农民住宅或违法建造住宅。

上述制度存在着以下问题：

- 农村集体不可能对宅基地的所有权有处置权；
- 农村“空心房”日益增多，造成土地资源浪费；
- 农民房屋财产权益无法在经济上得到体现。

## （四）农村中违法用地违法建房现象严重

当前农村中违法用地违法建房在全国各地普遍存在。“两违”现象以城乡结合部居多，由于随着城镇化的推进，土地房产增值迅速，一些农民便抢抓机遇，不惜以身试法，擅自将承包地、自留地、自留山用来自建房屋或卖给不法分子建房出售，以谋取暴利，因此造成土地资源的严重流失。



## 二、改革和完善农村村民住宅建设管理对策

### (一) 严格农村宅基地的管理

- 集中建设农民新村；
- 降低宅基地的审批面积；
- 农民新建住宅应优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地；
- 积极鼓励农民翻改建原有旧的住宅，增加容积率，改善居住条件；
- 严格执行“建新拆旧”的规定。



## (二) 加大空心村、空心房、危旧房的改造力度

改造空心村、空心房、危旧房是节约集约用地的一个十分重要的举措，做好这项工作一个重要途径就是要充分利用城乡建设用地增减挂钩的政策。

## (三) 慎重稳妥地推进农村宅基地制度改革

- 尝试实行农村宅基地退出制度；
- 尝试实行农村宅基地流转和抵押制度；
- 配套建立相关的措施。



## （四）严厉查处农村违法用地违法建房行为

- 修改《土地管理法》，赋予国土部门更大的执法权；
- 将打击农村“两违”行为纳入政府目标责任制考核；
- 对“两违”行为实施专项打击；
- 源头管控、遏制蔓延。





谢谢大家!

