



浅谈当前我市城乡结合部农民违法建房的现状与对策

胡 华

(新余市国土资源局渝水分局 江西, 新余 338000)

摘要: 文章针对当前我市城乡结合部农民违法建房的基本现状以及产生的主要原因进行了分析和探讨, 提出了如何应对解决该问题的对策, 从规划、审批行政管理到执法监管等方面提出了很多建设性的意见。

关键词: 现状; 原因; 农民违法建房; 对策

随着城镇化步伐加快, 城乡结合部农民经济条件大大改善, 农民建房热情高涨, 刚性需求强劲。政府虽然加强了用地规划与计划, 但远远不能满足农民建房的需求; 执法部门虽然加大了土地执法力度, 查处了一些违法建房, 但是农民违法建房还是屡禁不止。为节约集约利用土地资源, 实现土地资源的可持续利用; 另外为城市在城乡结合部以后的扩张建设中, 减少征地拆迁工作中的矛盾纠纷, 降低城市开发不必要的成本, 农民违法建房存在的一些突出问题不容忽视。

在城市规模的不断扩张中, 城乡结合部凸显的地域经济更加明显, 城郊区域经济活跃的客观性和农民建房热情高涨的主观性使农民违法建房的蔓延态势愈演愈烈, 经调查研究农民违法建房的基本现状主要表现在:

一、农民新建住宅与原有宅基地占有量严重不平衡。据调查农民少房、有房两种现状很不平衡, “人多宅少”与“一户多宅”存在严重反差现象, 有些农民建新房后有多处住宅, 老宅不拆不退, 使得其他一些农民因没有合适的宅基地而无法建房, 迫使这些农民违法往外建房。

二、农民住宅改造及变更频繁, 违法建房现象时有发生。随着城乡结合部的经济快速发展, 农民收入的不断提高, 农民改善居住条件的愿望越来越强烈, 都想新建住宅或改扩建老宅, 但是很多又不按正常程序报批或不按审批规定建设, 造成违法建房的现象时有发生。

三、村镇规划滞后脱节, 村庄建设混乱, 没有规划随意建设的现象日益增多。村镇建设没有统

一规划, 农民新建房屋坐向、前后间隔不一, 房屋结构任意自行设计, 独栋任意建设随处可见, 造成村庄片区建设混乱, 土地资源未被合理利用, 资源浪费严重。

四、违法建房造成土地资源大量闲置与浪费。现在很多村庄都成了空心村, 村内空置老宅与闲置宅基地越来越多。农民住宅未批先建、批东建西、少批多建现象普遍存在, 村庄建设一律外扩甚至大量占用耕地, 造成农村土地资源大量闲置与浪费。

五、宅基地、“小产权房”私下交易猖獗有禁不止。有些农民因为没有合适的宅基地或田地建房, 就通过私下买卖他人住宅或土地来建设居住, 虽然明显知道这有悖于法律, 但为了达到自身建房的目的或者直接购买“小产权房”居住, 冒法律之不韪而为之, 这严重影响了农民建房正常的管理秩序。

当前城乡结合部农民违法建房的原因是多方面的, 也很复杂, 但分析起来主要有以下几个方面的原因:

一、正当合理的农民建房及时得不到满足, 农民改善住房条件的合理愿望没有很好地落实。一些符合建房条件的农民没有及时解决, 冻结不批, 只堵不疏; 另外存在审批时间过长的问题, 由于条件严, 程序繁, 时间长, 审批难, 导致一些农民建房不走正常程序; 还有农民建房用地指标有限等问题, 地方政府每年在安排用地计划指标时严重存在“重工轻农”的现象, 特别是占用耕地建房指标很少。



二、受经济利益驱使，一些农民不惜违法建房。有经济条件的农民想方设法批到宅基地，多建些房屋出租，另外随着城市规模的不断扩大以及城乡结合部的兼并，很多农民看到了房屋拆迁存在的巨大利益，为了使自己能在拆迁补偿的时候获得更多的利益，一些地方出现了偷建、强建的现象。

三、受狭隘的农村传统观念以及建房攀比心理、跟风思想的影响。随着社会经济的发展，农民收入不断提高，使得在农村兴建高档次的房屋成为可能。不少农民在建房时讲排场比阔气，盲目贪大求洋，不惜超面积建房。一些不经规划随意建房、超面积建房、一户多处建房、乱占耕地建房等违法用地行为频频发生，给政府部门的管理带来了许多棘手的问题。

四、基层组织对农民建房处事不公，对违法建房管理不力。少数基层组织审批前违规承诺表态，擅作主张，批人情地；审批中充当好人主义，一些不符合建房条件的也签字盖章同意；审批后不去很好地监督管理，对违法建房者制止处置不力，这在很大程度上促使了违法建房越来越多的发生。

五、政府及执法部门监管手段有限，执法打击力度不够。由于对违法建房打击不力，违法成本低，致使很多农民存在一种侥幸心理，认为等到房子建好后，木已成舟，到时候又拆不了，最终结果最多是罚点款而已。由于对违法建房没有形成高压打击态势，对违法者没有形成足够的威慑力，这就助长了农民违法建房的蔓延。

面对城乡结合部农民违法建房这一难题，我们必须坚持科学发展观，走节约集约合理利用土地的路子，实现土地资源的可持续利用，积极探索应对解决该问题的对策：

一、坚持合理规划，科学引领农民建房。结合当地农民的人文风俗习惯因地制宜搞好城乡规划，按照“撤并小型村、拆迁空心村、缩减自然村、建设中心村”的方针对农村建设进行科学规划，消灭“空心村”，增加耕地面积，提高土地利用效率。科学合理规划村民建房，使农民建房按照政府的规划，有序进行，严厉打击一些不经规划随意建房、任意超面积建房的违法用地行为，从而使有限的土地资源得到最大的利用。

二、坚持从严审批，规范管理农民建房。严

格遵循公平与公开原则，对不符合农民建房条件的坚决不批，对不符合村镇建设规划和土地利用总体规划的坚决不批。坚持先（审）批后拆（旧房）再建（新房）的原则，这样一可以解决那些住房面积不足的农民建房问题；二可以腾出拆旧房和空闲的宅基地，为以后的城市建设征地拆迁节省大量的成本；三可以兼顾公平原则，使每户达到规定标准的住宅面积，不多占土地资源和空间资源，这是符合《土地管理法》一户一宅的规定。

三、坚持依法行政，维护法律权威。违法建设必查，违法者必究，要使执法取得实效，必须坚持依法行政，实行部门联合执法，防止执法只依赖于个别部门。相关部门要各司其职，规划、城管、国土等部门要加强监管主动巡查，要建立和完善执法巡查制度，做到执法巡查制度化、经常化，把土地违法行为消灭在萌芽阶段。公检法司法部门要主动介入，对阻挠执法、恐吓执法人员、暴力抗法的行为要依法从严打击，尤其是对带有黑恶势力性质的要毫不手软，违法必惩，坚决维护法律权威。

四、坚持办事公开，接受群众监督。公开农民建房用地审批和监管程序，办事公开公平，实行批前建房名单社会公示制度，坚决杜绝办人情事、批人情地。对已经通过审批，取得了用地手续的村民进行公示，接受群众监督，并争取批后监管的社会监督。对执法不严，处置不公，纵容隐瞒违法建设的行为，甚至带头参与违法建设的党员领导干部，要严格责任追究，并作典型查处公开曝光。

五、坚持改革创新，优化资源配置。在农民建房报批这一块，应加强服务，提高效率；进一步制订农民建房报建细则，严格规范管理，提高工作水平。乡镇相关部门也应安排集中办公点，方便村民办理手续，加快审批流程，缩短审批时间，优化为民服务质量。另外我们可以引导、鼓励、支持农民住宅朝社区化方向发展，有条件的地方尽量建农民公寓或高层住房，少建单家独户住宅，节约土地资源，节约的土地重新整合，用于发展村镇经济，实现资源的优化配置，一举两得。

参考文献：

[1] 王立军, 张伟, 李强. 城乡结合部违法建设治理困境与对策研究[J]. 城市规划, 2021, 45(8): 45-51.



- [2] 陈明, 刘洋, 黄志鹏. 城乡结合部土地管理政策优化路径探析 [J]. 中国土地科学, 2022, 36(4): 78-85.
- [3] 中华人民共和国自然资源部. 关于规范农村宅基地审批管理的通知 (自然资发〔2023〕12号) [S]. 北京: 自然资源部, 2023.
- [4] 李振华, 吴晓东. 城乡结合部违法建设的社会经济成因分析 [J]. 城市问题, 2021, 40(3): 112-118.
- [5] 张建国, 王丽娜. 基于空间治理视角的城乡结合部违建管控研究 [J]. 规划师, 2022, 38(5): 56-62.
- [6] 武隆区违法建筑专项整治工作指挥部. 关于开展违法建筑专项整治行动的通告 [Z]. 2025-07-12.
- [7] 浙江省人大常委会. 浙江省城镇社区更新条例 [Z]. 2025-07-01.
- [8] 宁远县湾井镇人民政府. 依法拆除违章建筑恢复土地原貌的工作报告 [R]. 2025-07-14.