



强化机制 深化改革 国土资源管理工作再上新台阶

徐维胜

(烟台市国土资源局,山东烟台 264003)

今年以来,我市认真贯彻落实全省国土资源工作会议精神,创新机制,强化法制,深化改革,与时俱进,国土资源管理的各项工作都取得了较大进展。

1 在保护耕地的同时,努力为重点工程和招商引资项目提供用地保障

今年上半年烟台市对外开放实现历史性突破,合同利用外资与实际利用外资同比增长87%,全市新批利用外资项目达329个,各类开发园区用地和重点工程用地成倍增加。在这种情况下,我们紧紧围绕经济建设这个中心,千方百计搞好供地服务。对市以上重点工程项目、招商引资项目、工业园区建设项目、高新技术产业项目开辟了“绿色通道”,组织专门班子,搞好全程服务,加快了审批速度,使各类项目用地得到了有效保障,没有一个项目因供地问题受阻。到6月底,全市已审批建设用地项目81个,总面积687.85公顷。为保持全市耕地总量动态平衡,市县国土资源部门进一步加大了土地开发整理工作力度。到目前,2001年部立项的4个项目已完成工程量的80%,省立项的9个项目完成75%,准备9月份申请验收。今年,又有莱州三山岛荒地开发、莱阳盐碱地整理等5个项目获得国家立项,12个项目获省立项,开发土地整理总面积4252公顷,增加耕地1619公顷。新增市级土地开发整理储备项目148个,面积2021公顷,增加耕地1111公顷。

2 做活“以地生财”文章,开创了政府举债经营城市的新路子

“调控”土地,但不“管死”土地,而是想方设法做好“以地生财”的文章,针对前些年因受资金制约而造成城市建设进度缓慢的实际情况,提出了以国有土地抵押、举债经营城市的新思路,并得到了市委、市政府的充分肯定。即以土地抵押,获取银行信用,取得贷款支持,“借鸡生卵”,抢机发展,使城市建设得以超前进行,及早提升城市品位,增强投资吸引

力。同时,“冻结”的建设用地,可以得到保值、升值,在供需大致平衡,或需略大于供时再组织招标采购或挂牌出让,所得到的土地收益要远远高于用于城市建设抵押贷款所付出的本息数额。经与多家金融部门接触协商,最终与市建设银行和工商银行签订了《土地抵押贷款协议》,争取两家银行给予了市土地资产经营中心总计42.8亿元的授信额度。主要做法是,以市土地资产经营中心为举债主体,以政府城市存量土地抵押贷款用于城市基础设施建设和土地收购储备;头两年先由财政从城市建设资金中安排一定数量的资金用于偿还银行利息,两年后由市土地资产经营中心以土地经营收益偿还银行本息。此举开创了以国有存量土地抵押贷款用于城市建设的新路子。对于加快烟台城市建设,实现五年大变样的奋斗目标必将产生巨大的推动作用。4月份以来,已向市建设银行举债7亿元,用于了市区观海路拓宽、机场路绿化,红旗路和滨海景区等重点项目的建设,使这些长期以来因资金困扰难以实施的城建项目在上半年全面启动,顺利推进。

3 突出重点,积极推进国土资源使用制度改革

在土地使用制度改革方面,紧紧围绕建立“一个机制”,堵住“三个口子”,落实“四项制度”,加大工作力度,抓落实、搞突破。

(1)建立城市土地的“五统一”管理体制。市政府常务会议已确定:1、成立城市资产经营领导小组,由市长任组长,分管市长为副组长,国土、规划、建设、财政等8个部门的主要领导为成员。2、成立市土地资产经营中心,并确定为正处级全额拨款事业单位,定编25人,具体负责国有土地收购储备、招标采购、抵押贷款的一切经营活动。3、除开发区外,其它四区设国土资源局分局,实行人、财、物的集中统一管理。四区内土地审批权、土地储备与招标采购由市国土资源局统一组织。

(2)堵住拥有土地的单位自行招商、旧村改造和

以经济适用房名义进行房地产开发的口子。按照市委、市政府要求,停止了市区范围内企业自行开发、旧村改造、经济适用房建设用地的审批。市土地储备控制区内的所有建设用地一律实行先储后供,由市土地资产经营中统一收购储备并进行前期开发后,以招标采购等公开方式向社会供应。

(3) 加快推行土地储备、招标采购、租赁和小城镇集体土地流转力度。在土地储备方面,市政府发布了《烟台市土地储备办法》和《土地经营资金使用管理办法》,下发了《关于土地储备与招标采购工作的意见》,划定了包括芝罘、莱山和牟平部分区域的土地储备控制区。各县市区也都出台了具体办法和实施意见,划定了土地储备控制区,市县两级已收储土地 2600 多公顷。

在土地使用权招标采购方面,招远、莱州、开发区、栖霞等县市区都进行了土地招标采购尝试,出让土地 16.5 公顷,收入 1.06 亿元。

在国有划拨土地有偿使用方面,进一步加大了征收力度和征收范围,到 6 月底,全市国有划拨土地有偿使用征收租金 2260 万元。

在小城镇集体土地流转改革方面,出台了《烟台市集体建设用地使用权流转管理试行办法》,并在部分乡镇进行了试点。

在采矿权、探矿权授予制度改革方面,配合省厅在莱州、招远进行了招标采购试点。牟平、栖霞、龙口等市区也在 5 月份举行了采矿权、探矿权招标采购会,拍卖项目 6 个,拍卖额 210 万元。

4 强化执法监察,全面整顿国土资源市场秩序

(1) 全面完成了矿产资源勘查开采秩序整顿工作。到 6 月底,全市共查封违法矿点 98 处,处罚超层越界 38 起,处理边界纠纷 2 起,罚没款 80 余万元,追缴矿费 50 余万元,对 12 名违法采矿者进行了刑事处罚,关闭小、散、乱、浪费资源、破坏环境的矿山 28 处,对所有矿山和勘查施工队伍进行了“两证”清理,对 41 处不合格矿山实行停止整顿,对 57 处存隐患的矿山责令其限期整改。全面完成了治理整顿的各项任务,顺利通过了省政府的检查验收。

(2) 按照省政府部署和市委、市政府要求,开展了房地产开发建设用地的清理整顿工作。今年 4 月,市委、市政府决定冻结市区一切非生产性用地的

审批,对所有房地产开发项目进行清理整顿,没有开工的项目一律不得开工,已出让的土地要依法收回。结合省、市政府部署的城市房地产开发建设用地清理整顿工作,对全市的商业和房地产开发项目进行了拉网式清查。全市共清查房地产开发建设用地 1403 宗,其中合法用地 1012 宗,占总数的 72%,违法用地 391 宗,占总数的 28%。目前,我局已研究制定了对各类违法用地的处理意见,待提交市政府研究通过后,依法开展处理工作。

(3) 开展了卫片执法监察工作。我市五区及蓬莱市被列为今年卫片检查范围。按照部省统一部署,我局组织专门班子,对卫片检查涉及我市的 364 宗用地逐宗进行了实地勘验和档案查阅。经查验,违法用地主要集中在区、镇、村工业园。目前,我局已组成专门班子,对检查出的违法用地进行集中查处。

(4) 进一步加强信访工作。受理来信来访 127 件,处结 85 件,受理行政复议 3 件,处结 2 件。对新闻媒体曝光的栖霞市砂金船问题和玲珑金矿民采越界、招远龙口边界采矿等几起重大纠纷案件及时进行了调查处理。

5 国土资源管理基础工作取得较大进展

(1) 基本完成了《烟台市矿产资源开发利用总体规划》的编制工作。市级规划 9 月份可上报审批,县级规划年底前可编制完成。

(2) 开展了城镇居民住宅用地登记发证工作。到 7 月底,全市已发放 5.7 万本,驻烟部队军用土地登记发证完成 388 宗,1188 万平方米。日常地籍登记发证完成 5061 宗。5 个市区初步完成了地籍管理信息化系统建设,莱山全面实行了地籍资料信息公开查询制度。烟台市国土资源局国际互联网站已正式开通。

(3) 加强地质环境保护工作。完成了《栖霞市地质环境调查与区划》编制工作,组织实施了《莱州市地质环境调查与区划》项目。编制了《烟台市 2002 年汛期地质灾害防治预案》,并经市政府下发执行。配合林业部门对主要交通干线两侧影响地质地貌景观的各种违法采矿活动进行了整顿,重点对烟青一级公路桃村至徐家店段两侧石材加工点进行了清理。