

经验交流

加强监管 更新观念 全面推进土地资产利用水平*

张顺增¹, 张涛²

(1. 临淄区国土资源局, 山东 临淄 255400; 2. 临淄区政府办公室, 山东 临淄 255400)

党的十六大提出了全面建设小康社会的奋斗目标,并提出了“发展要有新思路,改革要有新突破,开放要有新局面,各项工作要有新举措”的要求。新形势下,如何完善土地市场,提高经营城市的水平,开创城市土地运营的新局面,是一个重要课题。经营城市的核心是经营土地,通过对土地资产的市场化运作,实现土地的自身价值,把对城市土地的长期投入回报给政府。因此,树立经营城市理念、经营好城市土地资产,对于加快城市经济发展具有特别重要的意义。要经营好城市,就要求人们树立经营理念,挖掘城市土地资源,使资源优势转化为资产优势,筹集尽可能多的资金用于城市建设,引导城市产业结构调整、所有制结构调整、投资结构调整,使城市经济走上良性发展轨道。

一是严格控制土地供应总量。要坚决维护土地利用总体规划、城市规划的严肃性和强制性,建设项目用地必须严格执行两个规划。国土资源管理部门要根据各自社会经济发展水平和经济建设需求,制订科学的土地供应年度计划。要对房地产开发用地供应总量实行严格控制。要将盘活城镇存量土地作为土地资产管理工作的重中之重来抓,促进城镇土地集约高效利用。

二是大力推进国有土地使用权招标投标挂牌出让。各级政府要严格按照国务院 2001 年 15 号《关于加强国有土地资产管理的通知》、监察部与国土资源部 2002 年联合下发的 265 号《关于严格实行经营性土地使用权招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》的要求,对商业、旅游、娱乐和房地产等 4 类经营性项目用地一律实行以招标投标挂牌出让。其他土

地的供应计划公布后,同一地块有两个以上意向用地者,也要以招标投标挂牌方式出让。要规范招标投标挂牌出让土地使用权的运作程序。

三是高度垄断土地一级市场。必须坚持市、县(区)人民政府集中统一管理土地的原则。经批准设立的各类开发区、科技园、工业园等的土地必须纳入城市建设用地统一管理。各类建设项目用地一律由市、县(区)人民政府国土资源管理部门依法实施统一供应。严格禁止利用划拨土地和农民集体建设用地联营、联建搞房地产开发项目。土地出让金依据由市、县(区)人民政府国土资源管理部门统一征收,其他部门和单位一律不得代为征收。出让金征收后要全部上缴当地财政。任何单位和个人不得任意减免出让金。

四是加强对建设项目用地的跟踪管理。国土资源管理部门在建设单位取得土地使用权后的土地开发建设期内,要加强对用地情况的跟踪管理,严格执行《闲置土地管理办法》,防止土地闲置和半拉子工程。对建设单位未按土地使用权出让合同、土地使用批准文件约定或规定的条件和期限开发、利用土地的,超过动工开发日期满 1 年未动工开发的,应当征收土地闲置费;满 2 年未动工开发的,应当无偿收回土地使用权。

五是加强地价管理。要建立健全基准地价、标定地价、协议出让最低价的地价体系。基准地价、协议出让土地最低价标准一经确定,必须严格执行并向社会公开。要开展城镇土地价格平稳与地价指数的研究工作,为土地市场公平、公正、公开健康运行奠定坚实的基础。

收稿日期:2004-06-16;修订日期:2005-01-18;编辑:王先起

作者简介:张顺增(1958-),男,山东临淄人,现为临淄区国土资源局局长。

六是建立土地有形市场。要尽快建立土地有形市场,土地使用权交易要在有形土地市场公开进行,并依法办理土地登记。国土资源管理部门要充分利用土地有形市场功能,及时发布建设用地供应信息、需求信息、房地产预警信息等市场信息,公开土地登记信息等,为社会提供优质服务。同时,要对土地交易信息进行认真归纳、整理和科学分析,为政府实施宏观调控政策提供科学依据。

七是加大土地市场监管力度。要切实加强自上而下的监督检查,对土地市场秩序问题严重的,要进行重点整顿,给予通报批评。各级各部门一定要切实履行好法定的土地市场监管职责,加强土地市场信息系统建设,及时分析研究土地市场运行情况,适

时加以引导和调控。在对土地资源违法进一步加大监察力度的同时,要加强对土地资产违法的监察。既要查处管理相对人的土地违法问题,也要查处行政管理主体的土地违法问题,要探索建立快速反映的执法监察机制,形成对土地违法的高压态势,以规范和维护好土地市场秩序。对执法犯法、给不法分子大开方便之门者,必须严厉惩处,直至清除出队伍。触犯法律的,要坚决移送司法机关,追究其刑事责任。同时,要充分发挥电视、广播、报刊、网络等媒体的作用,大力宣传治理整顿土地市场秩序的重要意义。要宣传先进典型,披露典型违法案件,以扶正压邪,形成浓厚的舆论氛围和有效的社会监督体系。

(上接第 2 页)

总的看,山东省国土资源管理的形势很好,但面临的还十分艰巨。山东省经济的快速发展对土地需求的矛盾十分尖锐,节约和集约用地的任务十分繁重,巩固成果、防止反弹还要做大量的工作。因此,建议着力抓好以下几个方面:

第一,坚持用科学的发展观统揽全局,坚决实行最严格的土地管理。树立和落实科学发展观,是中央的重大决策,要把落实科学发展观贯穿到各项工作的始终。国土资源部门既要全面履行职能,保证经济发展,又要积极参与宏观调控,严把土地“闸门”,要站在全局的高度,从政治上把握好国土资源管理工作,坚持用科学发展观统揽国土资源管理工作的全局。

第二,把节约和集约用地放在当前土地管理的突出位置。节约和集约用地,这是由我们的国情和省情决定的。经济越是发展,越要节约和集约用地。节约和集约用地不能停留在一般的要求上,要把这个口号提得更响亮一点,要求更明确一点。节约和集约用地总体是有要求的,但由于各地的情况不一样,都要结合本地实际提出具体的措施和办法。

第三,国土资源部门要进一步提高参与宏观调控的能力。各级国土资源部门干部队伍总体素质是高的,特别是去年以来,积极开展土地市场治理整顿,参与宏观调控,发挥了重要作用。新形势新任务对国土资源部门的广大干部提出了新的更高的要求,要加强调查研究,分析形势,要把国土资源管理与当地经济发展有机结合起来,适时提出意见和建

议,进一步提高参与宏观调控的能力,为党委和政府当好参谋和助手。

第四,要加强队伍建设。全省国土资源系统 3 万多人,省以下管理体制改革后,管理任务更重了,责任更大了。要结合保持共产党员先进性教育,提出措施,进一步完善体制,提高队伍整体素质。一是要强化基层工作。抓住这次机构改革的契机,要理顺关系,加强干部培训,不仅要提高基层干部队伍素质,而且要关心并适当解决基层干部的办公条件、生活待遇等问题,为他们做好工作提供必要的保障;二是要强化省厅干部队伍建设。基层反映国土资源部门参与宏观调控后以及管理体制改革的,情况发生了很大的变化,在组织建设方面,包括调整职能、内设机构和人员编制要适应新形势新任务的要求,尤其是要加强研究力量,更好地为省委、省政府的领导提供决策服务;三是省以下国土资源部门管理体制改革的,有许多优秀的干部长期在国土资源部门工作,不要由于管理体制的问题,影响了这些同志的使用和发展,在改革中要妥善处理好。

第五,要抓改革、抓制度、抓预防,落实好《实施纲要》。党风廉政建设要突出重点,健全制度,强化监督。特别是在土地和矿产审批、专项资金使用等方面,必须加强制度建设,缺什么补什么,用制度规范工作,按照中央印发的《实施纲要》要求,从源头上预防和惩治腐败。

我们调研的时间短,看法不一定成熟,不妥之处请批评指正。