

经验交流

统筹规划集约经营构建社会主义新农村

赵洪峰,王宗龙,赵汝需

(垦利县国土资源局,山东 垦利 257500)

党的十六届五中全会从中国特色社会主义现代化的全局出发,明确把解决“三农”问题作为全党工作的重中之重,提出了建设社会主义新农村的重大战略任务,坚持科学发展观、统筹城乡发展、建设农村和谐社会、全面实现小康社会的“生产发展、生活富裕、乡风文明、村容整洁、管理民主”的目标。这就要求国土资源部门努力提高管理水平,维护农民切身利益,从村庄改造、征地足额补偿,以及保护耕地方面,切实将工作做到实处,开创建设社会主义新农村的新局面。

1 统筹规划促进城乡化进程

建设社会主义新农村,要体现出“规划科学、布局合理、功能配套、环境优美、富于特色”的特点,就必须大力加快城乡化进程,把实行村庄改造,特别是城中村改造作为城乡化进程的重点。2004年,垦利县对4个城中村,按照城市建设总体规划逐步实施旧村改造,以就地安置和易地建设安置相结合的方式,将空出的土地纳入政府储备,实行统一管理,根据市场以及城市发展需求适时供应。

按照以人为本、城市建设与自然环境和谐统一的原则,全面推行“阳光规划”,以土地利用总体规划为龙头,编制小城镇体系总体规划以及村庄规划,充分考虑各镇、村的实际,根据各地的不同,正确处理轻重缓急的关系,制定符合本地县情的改造计划,分步骤、分阶段地推进新村镇建设。首先对城中村按照城市建设规划实施改造,走出一条切合本地实际的旧村改造模式,其次对乡镇合并后的利用率较低的土地以及位于乡镇驻地的村庄进行整合,最后对自然村庄逐步实施改造整合。

2 多措并举保护农民切身利益

2004年5月25日,垦利县开展了对1999年以来征用农民集体所有土地补偿费管理使用情况的专项检查,按照批次和供地台帐汇总内容分年度、分批次、逐项目、逐村进行了“拉网式”自查,共清查拖欠征地补偿费956.86万元,经梳理整改全部兑现到农民手中。在此基础上,根据山东省国土资源厅《关于开展失地农民情况调研的通知》文件要求,针对15个失地农民较严重的行政村群众的生活保障问题进行了专题调研,结合实际,采取措施,对征地补偿制度进行了改进创新,切实保障农民合法权益。

(1)从多方面为失地农民提供就业机会,并积极鼓励失地农民进行自主创业。山东天轮钢帘线有限公司建厂后,招收被征地村青年60余人,集中培训后安排就业。据不完全统计,围城村中现有近400人上岗就业,个体年收入均在8000元左右,缓解了就业压力。

(2)探索失地农民征地补偿费分配新形式。采取货币补偿和实物补偿相结合的方式,实行征地补偿费不分到村、户,而是由乡镇设立专项资金帐户,采取每征用1亩耕地,1年补偿600kg稻谷的办法,补偿50年,逐年进行发放,群众既可以要粮食也可以按当年的水稻价格核算领取生活保障金。

(3)对经济基础较好的村,在足额及时发放征地补偿金的同时,从土地升值的预期收益中,设立养老保障基金补贴给失地农民,分享土地非农化的增值收益,胜坨镇工农村为全村60岁以上老人全部购买了养老保险,实现了村民老有所养的愿望。

(4)积极创新,实施留用地安置。为了使失地

收稿日期:2006-07-13;修订日期:2006-11-09;编辑:曹丽丽

作者简介:赵洪峰(1976-),男,山东垦利人,工程师,主要从事土地储备工作。

农民的生产、生活有长远稳定的保障,在规划确定的范围内安排一定面积的建设用地,支持被征地的农村集体经济组织和村民从事生产经营活动,解决征地“农转非”人员的生产和生活出路,按征用土地面积的 10%~15%进行安置。如,垦利县在城区改造安置楼用地中征收双河村土地,根据标准对其保留安置用地,并投资 140 万元建设 0.26 hm² 农贸市场作为土地补偿,切实保障失地农民利益。

3 切实保护耕地

3.1 加强项目用地预审严格用地供应审批

严格按照土地利用总体规划和城市建设总规划对建设项目用地进行预审,认真核定建设用地面积,从严从紧控制农用地转为建设用地。新增建设项目必须符合国家和省市产业政策,凡《山东省禁止、限制供地项目目录》中列入禁止范围的项目一律不予受理用地申请;并严格执行《山东省建设用地集约利用控制标准》,凡规划条件以及投资强度达不到标准的一律不予供地进行审批。对一次性投资低于 500 万元的项目,不单独供地,对企业申请用地严格进行审核,利用投资强度对用地面积进行控制,压缩供地面积约 26.67 hm²,达到了节约集约用地的目的。在土地供应后,加强土地利用监管,确保集约用地水平。对已批土地进行巡回检查,凡未按合同约定的期限、条件以及城市规划进行建设的,通知其限期改正;超过合同约定的动工开发日期满 1 年未动工建设的,收取其土地闲置费;超过 2 年以上的,无偿收回其国有土地使用权,重新进行项目安置。

3.2 实施土地储备机制盘活存量

通过政府统一收购、统一储备、统一整理、统一供应,实现“一个渠道进水,一个池子蓄水,一个龙头放水”,将调控土地市场的主动权牢牢掌握在政府手中。大力整治“空心村”、闲置宅基地、空置住

宅,发展小城镇建设战略,逐步实现产业相对聚集、居住相对集中、土地相对集约的社会主义现代化新农村。对实施村庄改造进行易地安置,空出土地能开发整理为耕地的,要坚决进行整理;不能整理的,要全部纳入政府储备;位于城镇郊区的根据城市建设规划,适时根据市场需求推出;零星分布于乡镇内的进行预储备。鼓励乡镇、村庄企业向开发区、园区集中,对土地以置换、货币补偿的方式纳入政府储备,纳入小城镇体系总体规划以及村庄规划体系。共计收回存量建设用地 67.58 hm²,并根据市场需求以及城市规划全部进入市场供应,不仅充分挖潜存量用地潜力,而且控制了增量用地的增加,极大地提高了土地集约、节约水平。

3.3 落实基本国策有效保护耕地

保护耕地特别是基本农田,不仅是国家的要求,更是县域经济自身发展的需要。应严格按照规划使用土地,项目选址必须符合土地利用总体规划,大力促进人口向城镇集中、工业向园区集中、居住向住宅小区集中,提高土地利用效率。严格控制城市用地外延扩张的趋势,积极开发和合理利用城市存量土地,提高土地利用效率。特别是实施土地储备制度后,土地供应的计划性增强,要以促进闲置、利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用,增加城市建设用地的有效供给,来缓解城市建设对增量土地的需求。

土地是农村最基本的生产资料,是农民最基本的生活保障。国土资源管理不仅关系到农民的经济利益,也关系到社会的和谐与稳定。国土资源部门要以建设社会主义新农村为契机,以“三民(亲民、为民、富民)为宗旨,以解决“三农(农业、农村、农民)问题为前提,对征用土地补偿政策进一步探索,加大土地储备力度,充分挖潜存量建设用地潜力,促进土地的集约经营,推进社会主义新农村建设。

莱芜市莱城区羊里镇强化 3 项措施严格土地管理

近日,莱城区羊里镇党委政府制定出台了加强新上建设项目用地管理规定,强化 3 项措施,严格土地管理。一是严控投资强度标准。凡是新上项目必须符合国家产业政策和供地政策,必须符合土地利用总体规划,固定资产投资工业类企业每亩不能低于 120 万元,农字号企业不能低于 80 万元,所有新上项目投资总额不能低于 500 万元。二是集中安置项目。新上项目要按照产业集聚的原则一律向小区集中,工业类企业向九羊工业小区集中,农字号企业向朱家庄姜蒜批发市场和北留村民营经济小区集中,其他地方原则上不再安排新上项目。三是严格审批把关。该镇规定,所有符合条件的新上项目必须由所在村委会提出书面申请,国土、建设、经贸等部门会审通过后,经镇长签字同意方可办理相关审批手续。用地单位和个人在办理完相关手续并由镇政府有关部门定点放线后,才能组织施工。同时,该镇还将规定落实情况列入对村干部的考核范围。(王福成)