

日照市国土资源局加强土地宏观调控

焦春雷

(日照市国土资源局,山东日照 276826)

1 实行“倒逼机制”管控用地审批

近年来,国家实行最严格的土地调控政策,特别是严格控制东部地区农转用土地指标。2007年分配给日照市的指标只有253.33 hm²,其中农用地只有153.33 hm²,未利用地100 hm²,该市是新兴港口城市,临海工业正在起步发展阶段,城市化进程日益加快,建设用地需求缺口很大,2008年山东省下达给该市的农转用指标与2007年持平,保障建设用地需求难度加大,日照市深入研究城市发展实际,提出了建立“倒逼机制”,严控土地闸门,走内涵挖潜的路子。

(1)加快土地利用总体规划修编,加强土地计划管理,充分发挥土地利用总体规划的闸门作用,把土地规划、计划的实施纳入国土资源管理目标责任书,严格考核,实行最严格的问责制,落实目标责任,体现土地利用总体规划的刚性。

(2)严格控制建设用地规模。加强工业企业项目用地预审管理,2007年,审查市级项目9个,报国土资源部或山东省国土资源厅预审项目5个,核定用地面积249.73 hm²(其中海域154.87 hm²)。严格执行《禁止、限制供地项目目录及建设用地集约利用控制标准》,严格审查“投资强度、容积率、建筑系数、行政办公及生活服务设施用地所占比重”4项指标,严格控制新上国家明令禁止的项目和高能耗、污染重以及低水平重复建设项目,严禁超标准建设宽马路、大广场,不搞花园式工厂,严格执行工业用地绿地率低于15%的硬性指标。

(3)实行“五不供地”。不符合产业政策的不供地;不符合土地利用总体规划、未列入土地供应计划

的不供地;不落实占补平衡措施的不供地;新建项目投资和规划设计低于建设用地集约利用控制标准的不供地;不按征收征购操作程序、不落实征地补偿费的不供地。

(4)严格建设用地容积率管理。日照市国土资源局与建设部门对容积率进行了专题调研,并出台了《日照市区建设用地容积率规划管理办法》,加强土地批后监管,提高土地利用效率。

2 强化土地宏观调控能力

(1)继续完善对5类经营性用地的招拍挂,规范程序,理顺关系,严格按照国土资源部第39号令第23条“受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后,方可申请办理土地登记,领取国有建设用地使用权证书”的规定,控制固定资产投资规模。

(2)探索和推进工业用地的招拍挂,对工业用地招拍挂项目用地进行严格审核,实行“五优先”、“三禁止”和“一严格”管理,优先保证重点工程用地,优先保证国家产业政策鼓励的项目用地,优先保证经济社会发展薄弱环节项目用地;严把审批用地的“规划计划、产业政策、节约集约、补偿安置、占补平衡”5个关口。进一步收紧土地闸门,管好用好土地资源。

(3)严格执行地价评估、集体会审和地价公示制度,落实山东省国土资源厅确定的最低限价政策,明确要求各区县及相关园区不得擅自降低地价,对低价出让土地的责任人追究相关责任。日照开发区严格用地审核制度,建立了由经济贸易发展局、建设管理局、招商局、国土资源局、规划办等部门组成的

* 收稿日期:2008-04-09;修订日期:2008-05-16;编辑:曹丽丽
作者简介:焦春雷(1977-),男,山东日照人,主要从事文秘宣传工作。

项目用地工作小组,对项目实行预审,从严、从紧控制工业用地单位内部行政办公等附属设施用地面积,对固定资产投资1 000万元以下的项目,不单独供地,提高了土地投资强度,优化了投资结构。

(4)加强对闲置土地的清查力度,全面推行土地租赁制度。日照市开展存量建设用地专项调查,市区共清查闲置土地74宗(107.87 hm²),对闲置土地该收回的收回,该重新安排项目的重新安排项目,该储备的储备。加大地租征收力度,2007年征收土地租金和土地闲置费500多万元。

(5)通过经济政策引导,鼓励工业企业建设标准厂房或多层厂房,向空中、地下要地。五莲县专门制订了优惠政策,对建筑面积超过1万m²,2层以上的单体生产车间,给予一次性奖励10万元。通过各项政策,收紧土地闸门,确保22.93万hm²耕地不减少,土地宏观调控扎实有效。

(6)明确土地抵押范围,科学合理控制固定资产投资,预防和防止低水平重复建设造成土地和资源的浪费。

3 严格执法监察

(1)加强执法队伍建设。该市各级均组建了由

国土、公安等有关部门组成的综合执法队伍,设立举报电话和举报信箱,专用警车值班,实行全天候巡查,依法打击土地违法活动。各区县政府拨出专项资金为国土资源部门配备了40余辆执法监察车,其中有18辆喷涂警车标志、挂警车牌照。目前,全市所有基层国土资源所均配备了专用执法车。

(2)加强执法监察力度。认真开展查处土地违法违规案件专项行动、工业用地“招拍挂”出让情况执法监察和土地执法“百日行动”,深入查处“以租代征”、违反土地利用总体规划擅自扩大工业用地规模和未批先用等违法违规案件。对重点违法用地案件,在新闻媒体上进行了公开曝光,起到了“查处一案、震慑一片”的效果,有效地遏制了土地违法违规案件的发生,堵住了违法违规用地的缺口。

(3)探索建立土地执法监察长效机制。采取基层群众喜闻乐见的形式,宣传国土资源相关法律法规,联系实际讲解违法违规用地的危害,在有条件的村镇聘请农村国土资源协管员,摸索建立对土地违法违规行为“发现得早、控制得了、处理得好”的土地执法新机制,努力实现宣传教育、引导帮助和严格执法相结合的“无缝隙”管理。