

# 临朐县做好土地储备工作

白华军<sup>1</sup>, 衣艳<sup>2</sup>

(1. 临朐县国土资源局, 山东 临朐 262600; 2. 临朐县城关街道办事处, 山东 临朐 262600)

2008年以来, 临朐县加大土地储备力度, 共储备土地 73.33 hm<sup>2</sup>, 招拍挂出让土地 43.33 hm<sup>2</sup>, 总成交价达 2.4 亿元。大量的土地储备与有序供应, 有效地促进了土地资源的合理利用, 实现了城市建设经济效益和社会效益的最大化。

## 1 制定年度计划编制实施方案

每年年底, 在总结当年储备土地的供应及实地核实所供应土地开发利用情况的基础上, 根据全县土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划, 结合《政府工作报告》中制定的下一年度经济和社会发展规划, 编制下一年度土地储备计划。根据储备计划, 编制切实可行的项目实施方案, 并报经县政府批准后实施。

## 2 筹措储备资金提高资金利用率

土地储备的过程, 表面上是土地流转的过程, 实际上是大额资金循环的过程。针对目前县财政资金不足、资金需求量大的实际情况, 临朐县采用财政拨款、银行贷款、土地储备收益、财政返还等多种形式筹集土地储备资金。设立土地储备资金账号, 实行财务独立核算, 资金“封闭运作”, 预决算管理。根据政府供应土地的需要, 由土地储备中心负责, 组织对储备土地进行“三通一平”(通水、通电、通路及土地平整)等基础设施建设。按照土地供应计划, 及时组织储备土地的招标、拍卖、挂牌出让工作, 加快土地储备资金的循环使用, 增强资金的流动性。

## 3 选择储备方式扩大储备规模

在土地储备过程中, 结合实际情况, 灵活选择以

下方式:

(1) 直接收回。按照现行的有关法律法规, 以出让方式取得国有建设用地使用权、使用期限已满未申请续期或申请续期未获批准的土地; 依法核准报废土地、闲置土地; 因单位撤销、迁移等原因停止使用原划拨国有土地; 超过土地出让合同约定的动工开发期限满两年未动工开发或其他经依法办理审批手续连续两年未使用的国有建设用地, 可以直接收回。临朐县钢管厂于 1997 年开始建设, 在建设过程中, 由于没有后续资金投入, 停工后长期闲置。县政府根据《土地管理法》、《闲置土地处置办法》等法律法规, 对其使用土地直接收回纳入政府土地储备库。

(2) 土地征收。近几年的城市化发展表明, 城市的拓展用地及预留地主要依靠征收的方式取得。但符合征收条件的集体土地, 必须在完善土地征收手续成为国有土地后, 方可纳入土地储备。如旧城改造即可采用这种土地储备方式, 来解决“城中村”改造的难题。在对城西张家庄村北侧土地进行改造过程中, 选择了土地征收方式进行土地储备, 收到了良好效果。

(3) 直接货币收购。对近期急于开发的道路、供水、污水、能源、电力等基础设施用地以及区位条件好、升值潜力大、市场需求旺盛、政府享有优先购买权的土地可使用货币直接收购。2008年2月份, 县土地储备中心对位于县城中心地段、原临朐县粮食公司使用土地, 采用直接货币收购方式进行储备, 并公开出让给临朐县百货大楼有限公司。这宗面积仅为 0.267 hm<sup>2</sup> (4 亩) 的土地, 实现政府土地收益 450 万元。

\* 收稿日期: 2008-06-26; 修订日期: 2008-12-25; 编辑: 王秀元

作者简介: 白华军(1976-), 男, 山东临朐人, 工程师, 主要从事土地储备工作。

(4)协议收购。对企业搬迁地块、破产企业变现地块、污染搬迁地块、老城区成片改造地块等可实行协议收购。在签订收购合同后,将土地纳入土地储备,供地后,由原土地使用权人与政府按约定的比例分成。这样既减轻了土地收购储备资金的压力,又满足了原土地使用权人对土地增值的期望。有效解决了国有企业、破产企业“钱从哪里来、人到哪里去”的问题。在2008年所储备的73.33 hm<sup>2</sup>土地中,有60%的土地是利用协议收购方式。此方式成为临朐县土地储备工作中一种比较行之有效的方

土地的需要,组织对其进行必要的基础设施建设,使所储备土地符合出让的前期条件。对不急于进行出让的储备土地,可以在产权清晰的情况下,办理土地登记手续,领取土地使用证,通过银行抵押进行融资,也可以对所储备土地及其附属物进行出租或临时改变用途暂时使用。对所储备土地完成了必要的前期开发整理后,根据每一年度土地供应计划,按照《土地管理法》、《城市房地产管理法》、《国土资源部39号令》等法律法规,在土地交易市场进行公开出让,增强了政府调控土地市场的能力,增加了政府土地收益,促进了土地的节约集约利用。

#### 4 做好储备土地开发利用

对于已纳入土地储备的土地,根据县政府供应