

# 泰安市国有建设用地批后监管工作探索\*

吕卫东<sup>1</sup>, 黄强<sup>2</sup>

(1. 泰安市国土资源局, 山东 泰安 271000; 2. 泰安市公路局, 山东 泰安 271000)

**摘要:**批后监管工作一直是国土资源管理的薄弱环节,“重审批、轻监管”是导致土地闲置低效利用的原因之一。泰安市国土资源局按照上级要求,结合自身实际,对批后监管工作进行了有益探索,出台了规定,建立了制度,形成了长效机制,促进了土地的节约集约利用,产生了良好的社会效益和经济效益。

**关键词:**建设用地;批后监管;探索;制度;泰安市

**中图分类号:**F249.23

**文献标识码:**C

批后监管工作一直是国土资源管理的薄弱环节,造成批后监管不力的主要原因,一是职责落实不到位,批后监管是一项行政职能,以前一直由行政科室负责,但由于行政科室人员太少,日常工作繁重,无力承担大量的野外巡查工作,不可能逐宗进行跟踪管理;二是没有做到事前控制,由于不能及时发现违法问题苗头,不能将违法行为消灭在萌芽阶段,往往是在违法事实形成后再去监管和处理,处置难度大,工作处于被动状态。近几年来,泰安市局按照国务院《关于促进节约集约用地的通知》、国土资源部《关于加强建设用地动态监督管理的通知》、山东省国土资源厅《关于加大闲置土地处置力度的通知》等文件精神,对加强建设用地批后监管、促进节约集约用地问题进行了研究和探索,取得了初步成效<sup>[1]</sup>。

## 1 工作思路

(1)落实监管机构。在行政科室无力承担,又不能增加编制和增设机构的情况下,将批后监管职能委托给局属事业单位承担,确保职责到位。

(2)明确监管职责。明确界定批后监管的范围、职能、责任、权力;合理划分行政科室、市局监管机构、县(市、区)局监管机构的职责分工。

(3)制定监管制度。实施批后公示、全程跟踪、内部把关、竣工验收等各项制度,采取“一牌、一卡、一书”(一面公示牌、一张跟踪监管卡、一份验收意见

书)等形式,使用“打桩到场、开工到场、竣工验收到场”等工作方式,制定科学的监管流程来保证监管质量和监管效果<sup>[2,3]</sup>。

(4)建立长效机制。在落实机构、明确职责、建章立制的前提下,进一步大胆探索,规范运作,逐步完善,形成长效机制。

## 2 主要做法

(1)将局属事业单位地租征收处更名并增加职能。根据现有局属事业单位情况,决定由市、县(市)地租征收处承担批后监管职能。2009年9月,市编委正式批准将原“泰安市地租征收处”更名为“泰安市土地资产监管中心”,增加国有建设批后监管职能。各县、市地租征收处更名和增加职能的工作正在进行之中。

(2)科学界定监管职责。批后监管的职责是在国有建设用地从批准供地到项目竣工验收期间,依照用地批准文件、有偿使用合同、划拨决定书规定,对土地利用情况进行全程监督管理。监管的具体内容包括:是否按照规定时间开工、竣工;是否按照规定用途用地;是否完成投资强度;是否足额缴纳土地费用;是否非法转让土地;是否超前使用临时用地等<sup>[4]</sup>。

(3)制定出台相关文件。泰安局结合当地实际,先后出台了《泰安市国有建设用地批后监管办法》和

\* 收稿日期:2010-07-02;修订日期:2010-07-22;编辑:曹丽丽

作者简介:吕卫东(1967—),男,山东泰安人,主要从事国土资源管理工作;E-mail:lu-w-d@163.com。

《泰安市建设项目竣工土地检查核验暂行规定》，使监管工作“有法可依”。

(4)建立部门联动机制。与建设、规划、财政、监察等部门主动沟通,取得支持,形成联动。在建设部门配合下,建立了项目竣工土地检查核验制度,使批后监管有了强制手段;规划部门在批准项目提高容积率,改变土地用途后,主动向国土部门通报情况,使监管工作有的放矢;财政、监察等部门也都给予了大力支持。

(5)建立建设用地批后公示制度。土地出让合同签订后、项目开工前,责成土地使用者在用地现场显著位置设置“建设项目用地公示牌”,将国有建设用地批准文件、合同号、用途、面积、四至、开工日期、竣工日期、监管机构、举报电话等内容进行公示。公示牌有3个作用:一是方便监管人员巡回检查,二是可以借助社会力量进行监督,三是随时提醒土地使用者按照合同约定用地。

(6)建立跟踪管理和警示制度。每宗土地都安排专人负责全程监管,不定期巡回检查;建立“批后监管跟踪卡”,记载每次巡查的情况;监管人员还随身携带照相机,对重要时点的土地现状都拍照记录。在巡查时发现违法违规用地苗头的,记录在案并及时向土地使用者发送书面警示通知,提醒土地使用者依法依规用地,督促其及时改正;拒不改正的,及时依法处理。

(7)建立内部审查把关制度。监管人员及时将有关违法违规用地情况告知局内部有关科室。相关科室在办理土地转让及抵押、变更登记等手续时,事先要与监管中心沟通或查阅“批后监管跟踪卡”,掌握该宗土地的批后使用情况;发现土地使用者有违法违规违约行为记录的,暂缓办理。

(8)建立项目竣工土地检查核验制度。建设项目竣工后,土地使用者必须申请土地检查核验,国土资源部门依据法律法规和合同约定检查其用地情况是否符合规定。检查核验合格的,出具“土地检查核验合格意见书”。“合格意见书”是土地使用者申请建设主管部门进行工程竣工验收和备案的必备文件。不能提供“合格意见书”的项目,建设主管部门不参加项目竣工验收,不出具验收备案证明文件。没有验收备案证明文件,土地使用者无法办理房产证和固定资产登记手续<sup>[5]</sup>。

### 3 取得的初步成效

(1)加大了闲置土地处置力度。批后监管制度实施后,处置闲置土地成为常态性的工作,处置工作能够通盘考虑,一抓到底,力度明显加大,效果也迅速呈现。开展监管工作半年多来,已收回闲置土地5宗,面积77.35 hm<sup>2</sup>,其中面积在26.67 hm<sup>2</sup>以上的有2宗。其他闲置土地也都正在按计划逐步纳入监管和处置程序。

(2)增加了政府收益。通过监管巡查,在泰城规划区内发现3宗土地存在提高容积率、改变用途后欠缴出让金情况,依法催缴后,第一笔3891万元即将缴付。2009年无偿收回的1宗面积为28.4 hm<sup>2</sup>的闲置土地即将重新公开出让,仅按挂牌起始价计算,土地净收益已超过8亿元。

(3)规范了土地利用行为。经过对批后监管工作的广泛宣传和严格管理,土地使用者履行合同的自觉性大为提高。现在,项目单位不能按照合同约定时间开工、竣工的,大部分能主动提出延期开工、延期竣工申请;土地使用者提高容积率、改变用途的,要签订补充合同后,才可以到规划部门申请办理其他手续。

(4)提高了土地市场动态监测与监管系统的运行质量。该系统对土地供应、土地开发利用、土地市场交易等信息的报备要求比较高。但由于填报人员没有精力到现场去逐宗落实土地是否已开工或竣工、是否闲置,给数据填报尤其是数据更新带来很大困难。批后监管工作开展后,填报人员通过调度监管情况获得土地开发利用的最新信息,保证了数据的准确性和时效性,系统运行质量得到一定提高。

### 参考文献:

- [1] 潘文灿. 构建土地节约集约利用新机制[J]. 中国土地, 2009, (9): 16-17.
- [2] 商汤. 节约集约用地中的政府之手[J]. 中国土地, 2007, (6): 1-3.
- [3] 刘文彦. 监管三部曲[J]. 中国土地, 2008, (12): 58-59.
- [4] 廖永林, 雷爱先, 王小雨, 等. 看清交易新规则[J]. 中国土地, 2008, (6): 40-47.
- [5] 国务院. 关于促进节约集约用地的通知(国发[2008]3号)[EB/OL]. [2008-01-03]. [http://www.timeku.com/view\\_event.php?eid=24544](http://www.timeku.com/view_event.php?eid=24544).

## Study on Supervision of Construction Using Land After Regulatory Approval in Tai'an City

LV Weidong<sup>1</sup>, HUANG Qiang<sup>2</sup>

(1. Tai'an Bureau of Land and resources, Shandong Tai'an 271000, China; 2. Tai'an Road Bureau, Shandong Tai'an 271000, China)

**Abstract:** Supervision work of construction using land after regulatory approval has been a weak link in land resources management. "Emphasising on examination and approval, and neglecting regulatory supervision" is one of the reasons which caused inefficient use of land. According to higher requirements and combining with actual situation, regulatory supervision of construction using land after approval is studied, regulations and policies have been established, a long acting system has been formed, and concentrated land use promoted, and good social and economic benefits have been gained as well.

**Key words:** Construction using land; supervision of construction using land after approval; study; policies; Tai'an city