



# 莱西市建设“阳光”土地市场的探索<sup>\*</sup>

宋建勋

(莱西市土地储备中心, 山东 莱西 266600)

**摘要:**培育规范土地市场是深化土地使用制度改革的一项重要内容。莱西市国土资源局土地储备中心坚持规范与搞活并举,积极培育土地“阳光市场”,使土地使用制度更加健全、规范、有序,为促进莱西市经济和社会发展做出了积极的贡献。

**关键词:**土地市场;规范;莱西市

**中图分类号:**F249.23

**文献标识码:**C

莱西市土地储备中心主要负责制定土地储备计划,征收收购土地,开展经营性用地、工业用地招拍挂出让,对土地市场进行宏观调控等。近年来,莱西市储备中心创新思路、规范经营,使莱西市土地市场逐步走上健康有序的轨道,为促进全市经济和社会发展做出了积极的贡献。6年来,共招拍挂出让土地363宗2219.47 hm<sup>2</sup>,实现土地收益32.2亿元,为莱西市城市化建设,工业园区建设提供了强大的财力支撑<sup>[1]</sup>。

## 1 扎实推进土地出让市场建设

(1)抓组织领导。莱西市委市政府成立了由市长任组长,常务副市长任副组长,国土、财政、房产、建设等部门主要负责人为成员的全市土地出让工作领导小组,建立了工作调度制度,定期听取工作情况汇报,分析问题,研究措施,真正形成了齐抓共管的工作格局。

(2)抓制度建设。莱西市先后出台了《关于建立土地储备制度的实施意见》、《关于印发土地运作程序的通知》、《关于进一步加强土地储备和经营性土地出让工作的意见》、《国有建设用地使用权招拍挂挂牌出让工作流程》、《莱西市工业用地公开出让工作程序》、《关于进一步规范土地储备和出让补偿认定和收入分配的通知》等文件规定,形成了覆盖全面,可操作性强的制度体系,明确了储备机构的职

责、职能,完善了运作程序及内部工作流程,细化了储备地块的补偿办法,健全了土地出让价格的集体形成机制,切实解决了土地储备及招拍挂过程中所遇到的具体问题,保证了工作沿着制度化、规范化的轨道顺利推进。

(3)抓土地营销。为确保土地出让市场稳定,莱西市土地储备中心在深入分析研判金融危机背景下全市房地产业面临严峻形势的基础上,利用莱西市土地指标相对宽裕的优势,力争通过以地招商,帮助全市房地产业走出困境。精心包装推介10幅地块参加了中国(深圳)招商推介会,与广东东莞、江苏天坤集团等多家企业达成大面积房地产开发合作意向。

## 2 确保土地出让工作“阳光”运行

(1)内部初审机制。莱西市土地储备中心成立了会审小组,对拟出让地块、出让价格、补偿价格确定后,由会审小组进行集体会审,对有关事项进行修正完善。在形成统一意见的基础上,再提交市政府。

(2)联席会审机制。市政府成立由国土、财政、房产、建设等部门参加的土地市场联席会审小组,对征收、收购土地的补偿价格和出让价格集体研究确定,最大限度地体现国有建设用地使用权公开出让工作的公开、公平、公正,从源头上防止了暗箱操作,“个人说了算”等问题的发生。

\* 收稿日期:2009-12-10;修订日期:2010-07-28;编辑:曹丽丽

作者简介:宋建勋(1977—),男,山东莱西人,工程师,主要从事土地管理工作;E-mail:songjianxun123@163.com。

(3) 监督监管机制。在招拍挂出让环节,与纪检部门研制开发了网上操作系统,整个出让过程中的出让地块信息发布、招拍挂中间机构的确定、出让公告、资格审查、出让结果公布以及出让合同的签订情况等,全部在金宏网上进行,纪检部门能够实时掌握招拍挂活动进展情况,增加了工作的透明度,有效防止了违规情况的发生,赢得了社会和广大用地单位的普遍好评<sup>[2,3]</sup>。

### 3 规范工业用地招拍挂出让

(1) 组织考察学习。2007年,为做好工业用地招拍挂工作,莱西市国土资源局先后到江苏、浙江等地考察学习,在借鉴外地经验的同时,结合本地实际进行深入调研,并结合工业用地涉及部门多,工作环节复杂的特点,多次到有关部门调查研究协调,多次召开会议讨论,认真总结经验。

(2) 理顺工作程序。出台了《莱西市工业用地公开出让工作程序》,针对工业用地招拍挂的特点制定了《工业用地工作联系单》,在土地公开出让前,由城建、发改、环保、相关乡镇进行会签。土地公开出让后,竞得单位凭《工作联系单》及《成交确认书》到相关部门办理后续审批手续,加快了供地进度。

(3) 积极主动服务。由于金融危机的严重影响,企业普遍出现资金困难的问题,制约了土地招拍挂工作的开展。为切实提高供地率,督促企业尽快开工建设,莱西市国土资源局召开各镇(办事处)负责人会议,对供地工作进行督促指导。深入企业进行上门服务,现场解决企业遇到的困难及问题。莱西市通过招拍挂方式出让土地 266.67 余公顷,占全部批回土地的 83%<sup>[4]</sup>。

## 4 为全市经济社会发展提供保障

莱西市土地储备中心加强对土地市场的调查研究,定期与有关部门对接,通过调查分析掌握的数据,预测未来经济社会对土地的需求,适时将批准征用的新增建设用地、存量闲置土地、破产企业用地有计划地纳入储备,强化政府对土地一级市场的高度垄断,同时根据土地市场需求,把土地在适当时间以灵活的方式投放市场,掌握了调控土地市场的主动权,加强了对市场的调控。近几年通过对土地市场的调控,特别是对经营土地使用权市场的调控,有效地稳定了土地市场。

## 5 结论

实践证明,完善招拍挂出让制度体系,加强对出让全过程的监督检查力度,保证招拍挂各个环节的公开透明,对于从源头上杜绝暗箱操作行为,使土地出让沿着规范、有序的轨道运行具有十分重要而现实的意义,也是保障土地管理秩序持续好转的一项行之有效的探索。

## 参考文献:

- [1] 莱西市国土资源局. 莱西局建设“阳光”土地市场[EB/OL]. [2009-12-30]. <http://www.lxmlr.gov.cn/ReadNews.asp?NewsID=983>.
- [2] 张涛,吴新峰.“五个创新”打造阳光土地市场[J]. 资源导刊, 2009,(5):13.
- [3] 宋建勋. 莱西局倾力打造廉政品牌筑牢反腐倡廉根基[J]. 山东国土资源, 2009,25(4):51-52.
- [4] 宋建勋. 莱西市以科学发展观推进国土资源管理工作[J]. 山东国土资源, 2009,25(12):63-64.

## Study on Establishing "Open" Land Market in Laixi City

SONG Jianxun

(Laixi Bureau of Land and Resources, Shandong Laixi 266600, China)

**Abstract:** Establishing standard land market is very important in deepening the reform of land use system. On the basis of adhering to norms and invigorating simultaneously, "Open" market of land use has been cultivated by Laixi Bureau of Land and Resources actively. Land use system has become more healthy, standardized and orderly. It will promote economic and social development in Laixi city well.

**Key words:** Land market; formalization; Laixi city