

第 24 个全国“土地日” 节约集约利用土地 转变土地利用方式

全国土地日的由来

1986 年 6 月 25 日《中华人民共和国土地管理法》(以下简称《土地管理法》)颁布,标志着我国土地管理步入了法制化轨道,为增强全民的土地管理意识,1991 年 5 月 24 日,国务院决定将每年的 6 月 25 日定为全国“土地日”。每逢全国“土地日”,我国政府都会围绕基本国策确定一个宣传主题,在全国广泛宣传。今年 6 月 25 日是第 24 个全国“土地日”,宣传主题是“节约集约利用土地,转变土地利用方式”。

我国土地管理的基本制度

《土地管理法》中明确规定了我国土地管理的六项制度,即社会主义土地公有制、国有土地有偿使用制度、土地用途管制制度、占用耕地补偿制度、基本农田保护制度、土地登记制度。

依法管地促发展 集约用地节资源

1.节约集约用地的含义

一是节约用地,就是各项建设都要尽量节省用地。千方百计不占或少占耕地。二是集约用地,每宗建设用地必须提高投入产出的强度。三是通过整合置换和储备,合理安排土地投放的数量和节奏,改善建设用地结构、布局,把握用地潜力,提高土地配置的利用效率。

2.节约集约用地的总体要求

管住总量、严控增量、盘活存量,控制农用地转为建设用地的规模。推行多层标准厂房,开展农村土地整理,调整居民点布局,推进废弃土地复垦等。

3.严格执行闲置土地处置政策

土地闲置满两年,依法应当无偿收回的,

坚决无偿收回,重新安排使用;不符合法定收回条件的,应采取改变用途、等价置换、安排临时使用、纳入政府储备等途径及时处置,充分利用。土地闲置满一年不满两年的,按出让或者划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。

4.严格落实工业和经营性用地招拍挂挂牌出让制度

工业用地和商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地,以及同一宗土地有两个以上意向用地者的,都必须实行招拍挂挂牌等方式公开出让。

5.合理确定出让土地的宗地规模

合理确定出让土地的宗地规模,督促及时开发利用,形成有效供给,确定节约集约利用每宗土地。未按合同约定缴清全部土地价款的,不得发放土地证书,也不得按土地价款缴纳比例分割发放土地证书。

6.鼓励开发利用土地上下空间

对现有工业用地,在符合规划、不改变土地用途的前提下,提高土地利用率和增加容积率,不再增收土地价款。

国土资源管理重要知识

1.土地所有权和使用权

2004 年 8 月 28 日第二次修改的《土地管理法》规定:城市市区的土地属于国家所有。农村和城市郊区的土地,除法律规定属于国家所有的以外,属于农民集体所有;宅基地、自留地、自留山,属于农民集体所有。《土地管理法》规定:国有土地和农民集体所有土地,可以依法确定给单位或者个人使用。使用土地的单位和个人,有保护、管理和合理利用土地的义务。

2.土地利用总体规划

土地利用总体规划是在一定区域内,根据国家经济社会可持续发展的要求和当地自

然、经济、社会条件,对土地的开发、利用、治理、保护在空间上、时间上所作的总体安排和布局,是国家实行土地用途管制的基础。土地利用总体规划的规划期限一般为 15 年。

我国的土地利用总体规划分为国家、省、地(市)、县(市)、乡(镇)五个层次,形成土地利用总体规划体系。

土地利用总体规划实行分级审批,县级及县级中心城镇土地利用总体规划由省政府批准,其他乡(镇)土地利用总体规划由市政府批准。

3.临时使用土地

因工程施工、堆料、运输和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有土地的,以及从事种植业、养殖业需要搭建临时建筑的,土地使用者应当根据土地权属与县级以上人民政府土地行政主管部门或者村民委员会、农村集体经济组织签订临时使用土地合同,并按照合同约定支付临时使用土地补偿费。临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地,并不得修建永久性建筑物。

临时使用土地的期限一般不超过二年。临时使用土地期满,土地使用者要退还土地,并恢复土地原状。

4.集体土地征收

集体土地征收是指国家为了社会公共利益的需要,依照法定程序将集体所有的土地转变为国有土地,并给予被征地的农民集体和个人合理补偿和妥善安置的法律行为。

我省目前征地程序为:告知→调查、确认→告知听证→征收方案报批→征地方案、征地补偿安置方案公告→征地补偿登记→落实征地补偿安置方案。

5.农村宅基地

农村宅基地是指农村村庄范围内农村居民用于建造住房、辅助用房、院落等所涉及的农民集体土地。辅助用房主要指杂物间、厕所、畜舍等。

宅基地建房要求

(1) 农村村民新建、改建、扩建住宅必须按规定报批,经批准后可以建造住宅;

(2) 农村村民建造住宅应当符合土地利用总体规划、村庄和集镇规划,鼓励自然村向中心村、中心镇集聚;鼓励统建、联建和建造公寓式住宅;

(3) 农村村民建造住宅应当与旧村改造、土地整理相结合,充分利用原有的宅基地、村内空闲地和周边的丘陵坡地,严格控制占用耕地建造住宅,不得占用基本农田建造住宅;

(4) 农村村民建造住宅确需占用农用地的,应当依法办理农用地转用审批手续;

(5) 农村宅基地的所有权属于集体,农村村民只有使用权。实施村镇规划或旧村镇改造需要调整宅基地的,原宅基地使用人应当服从;

(6) 农村村民一户只能拥有一处宅基地,面积应当符合省、市、县规定的标准;

(7) 农村村民建造住宅选址在公路、河道旁、文物保护区、自然保护区、风景旅游区的,应符合相关法律法规规定。

6.地质灾害防治

地质灾害是自然和人为的作用而导致地质环境和地质体发生变化,对人类的生存和活动造成潜在的和直接的危害及灾害。按致灾速度可分为突发性和缓变性两大类。前者为崩塌、滑坡、泥石流等,后者如地面沉降等。

地质灾害防治是指对由于自然作用或人为因素诱发的对人民生命和财产安全造成危害的山体崩塌、滑坡、泥石流、地面塌陷、地裂缝、地面沉降等地质现象,通过有效的监测预报、工程治理等手段,改变这些地质灾害产生的过程,以达到减轻或防止灾害发生的目的。

地质灾害防治工作原则是实行预防为主、避让与治理相结合的方针,按照以防为主、防治结合、全面规划、综合治理的原则进行。地质灾害防治措施:通常有行政措施和工程措施。

国土部门工作亮点与成效



▲省国土资源厅厅长陈铁雄现场查看蓝港花苑项目。

1.全力争取用地指标,破解建设用地瓶颈。

我县每年建设用地指标只有 300 亩左右,远远不能满足我县发展需求,为此,县国土资源局积极争取省厅和市局的支持,尽一切可能争取用地指标,破解指标限制问题。这几年来在保障发展用地上,交出了一份圆满的答卷:

(1)2011 年—2013 年共争取到年度计划指标 3750.5 亩。实现了一大批市、县重点项目的落地,如:温州港状元岙港区化工码头、小门岛石化产业基地、77 省道延伸线龙湾至洞头疏港公路(洞头段)、大门大桥一期工程小门连接线公路、中心街延伸工程、鹿西渔港工程、温州市综合材料生态处置中心、鹿西海水淡化工程等;

解决了一大批社会民生项目的指标,如:大门镇中学、寮顶垃圾填埋场、北岙 110 千伏变电所、鹿西微电网示范工程二期、美岙敬老院等;保障了一大批村民住房项目的建设,如:东屏街道岙内农房集聚改造一期、双垅村安置地块、洞头村联建等农房集聚、兴港家园、沙港家园、长沙农房集聚、甲山旧村改造、大小朴安置房、城南居联建、小三盘联建、长沙村农房集聚二期、豆岩村联建、后坑村农房集聚地块、城南半山村民联建、小门潭头村联建、打水鞍村旧村改造安置房二期、下尾村村民联建、大小长坑网山安置房等项目。

(2)共争取到省级规划预留新增建设用地指标 3581 亩。其中用于温州瓯飞一期围垦工程 2094 亩。

2.全力推进土地清理,确保项目落地生根。

开展盘活存量土地以及“转而未供、供而未用、用而未尽”的土地清理工作,推进土地集约节约利用,保障项目有地可落,有效缓解土地瓶颈制约。据统计,2011 年以来,洞头共清理各类土地 10165 亩,“盘活”土地的力度一直走在全市前列。具体情况如下:

2011 年清理存量土地 375.57 亩,转而未供 1093.14 亩;2012 年清理存量土地 98.63 亩,转而未用 1700 亩,转而未供 753 亩,用而未尽 296 亩;2013 年清理存量土地 171 亩,转而未供 2651 亩,供而未用 1132 亩;2014 年上半年清理存量土地 289 亩,转而未供 235 亩,供而未用 1371 亩。

一万多亩的土地,顺利保障了洞头县 110 千伏输变电站、洞头连港蓝色海岸带景观工程、温州(洞头)中心渔港后方陆域配套工程、温州市教师教育院洞头分院、洞头市民文体中心、温州医科大学仁济学院洞头分院以及洞头县农房集聚、联建房等工程项目的落地与建设,有效化解了我县重点工程、民生工程的用地难问题。

3.全力抓好依法行政,实现工作效能提速。

随着行政审批事项清理、事权下放、审批程序优化以及土地登记系统

升级、服务器更新等“软硬件”设施逐步提升的基础上,该局的土地登记发证效率逐年提高:2010 年之前,土地登记从受理到发证需 30 个工作日。2010 年 3 月至 2010 年底,土地登记发证缩短至 20 个工作日,提速达 33%;2011 年起,土地登记发证从 20 个工作日缩短至 12 个工作日,提速达 40%;2014 年 3 月起再提速,土地登记发证从 12 个工作日缩短至 10 个工作日,提速达 17%。而且今年 7 月份以后,该局还将适时推出“立等可取”的便民措施。届时,新竣工通过用地复核竣工验收的商品房项目在办理一手商品房土地使用权证时可当天办结,二手房在“三证齐全”(土地证、房产证、契证)的情况下,土地变更登记只需 3 个工作日。

4.全力创建“无违建县”,提升国土执法监察。

今年,我县开展了声势浩大的“无违建县”创建活动,作为创建主要部门,该局吹响了农村“一户多宅”清理整治和“建新拆旧”破难攻坚的号角。通过半年的强势推进,创建工作频繁传来捷报,截至 6 月 20 日,共清查到“一户多宅”104 户,拆除

20 户,面积 2449 平方米,缓拆 84 户。2007 年以来审批临时用地 122 宗,85 宗到期,已根据实际情况出台相关处置措施;配合街道乡镇以及相关部门拆除违章物 53 处,拆除面积 9609 平方米。东浪村、海霞村、杨梅田村、南策村、大瞿村、金岙村、深门村、同兴村、扎不断村、山坪村等通过“无违建村”验收。



▲现场咨询活动。



▲拆违现场。