

切实搞好土地管理工作 更好地为经济建设服务

副省长 俞兴德

近几年来,我省土地管理工作适应改革开放和经济发展的新形势,紧紧围绕经济建设中心,克服困难,艰苦创业,努力开拓,取得了显著成绩和宝贵经验,这是应当充分肯定的。但是应当清醒地看到,全省土地管理工作还有许多不如人意的地方,形势依然十分严峻,特别是去年以来,随着建设用地需求的急剧增加,土地管理面临许多新情况,出现了一些新问题:一些地方在用地问题上只讲“保障”,不讲“保护”,任意圈占浪费土地,建设用地量突破了省政府年初下达的计划控制指标;少数地方擅自下放土地审批权限,还有一些地方为吸引外资竞相降低地价,甚至不惜亏本出让,造成土地收益大量流失。这是必须引起高度重视的。

根据党的十四大精神和省委、省政府关于九十年代经济发展的战略,我省今后几年土地管理工作总的指导思想和基本要求是:围绕经济建设中心,进一步贯彻落实土地基本国策和土地管理法律、法规,严格依法保护耕地,坚持土地资源和资产管理并重,坚持“节流”与“开源”并重,坚持深化土地使用制度改革,坚持巩固和完善全省土地统一管理体制,坚持加强土地管理基础建设;建立起宏观与微观、行政与经济、法律和其它规章制度相配套的土地管理调控体系;充分发挥土地管理在加快改革开放、调控和保障经济建设等方面的重要作用,更好地为全省国民经济再上新台阶服务。

一、切实加强土地资源管理,严格依法保护耕地。

目前,土地管理的法律法规都很明确,关键是要坚决贯彻执行,切实依法管理。严格保护耕地仍然是当前和今后相当一段时期土地管理工作的重点,要切实加强宣传,增强广大干部群众的法制观念,自觉保护耕地,依法用地。

要抓紧编制和认真实施各级土地利用总体规划。土地利用总体规划是土地利用管理的“龙头”,是确保土地利用在宏观上不出问题的关键。因此,贯彻落实土地国策必须从规划着手,这项工作省政府已进行了专门部署,要抓紧落实。在编制规划工作中,要把制定农田保护实施办法,建立和完善永久性农田保护制度作为重点内容。规划编制完成后,要坚决贯彻实施。必须调整和确需占用保护区农田的,要经省政府批准,不得随意改变。要把土地利用总体规划作为审批建设用地的依据。凡是项目用地选址、用途不符合规划要求的,不能批准用地。要根据国民经济发展和土地利用总体规划的要求,有关部门要认真制定年度建设用地计划、开发区用地计划和出让土地计划,分别轻重缓急安排好各行各业的用地。建设用地计划不得突破,确因建设需要要求增加的须经省政府批准。

要抓好建设用地的清理工作。各地要继续抓好对去年以来建设用地情况的检查清理,并区别情况,限期依法作出处理。该补办

手续的尽快补办,该退耕的退耕,该处罚的处罚。要通过检查清理,进一步建立健全建设用地管理制度。各级政府都应按国家和省规定的权限审批土地,不得越权审批,更不准将审批权层层下放。过去凡已擅自下放的土地审批权限,必须立即收回。

要坚持以项目带开发,切实加强开发区用地管理。开发区用地必须实行以项目带用地的原则,没有项目一律不得批准用地,要做到开发一片、建成一片、收效一片。对缺乏规划、布局不合理、面积过大、脱离实际的,要坚决撤并或核减;对确属具备条件又有规划、并已经启动的也要尽快报省补办手续;对已划入开发区规划范围,而没有开工建设的土地,要继续组织耕种,不得荒芜;对常年圈占不用的要收回土地,退还给群众耕种。

要继续抓好土地复垦开发工作,各地都要增加对土地复垦的资金投入,制订鼓励土地复垦的有关政策,努力做到土地增减平衡。

二、适应建立社会主义市场经济体制的要求,继续深化土地使用制度改革。

土地使用制度改革是整个经济体制改革的一个重要组成部分,也是贯彻落实土地基本国策、优化资源配置、保护土地资源的重要措施。必须加大力度,加快步伐。

要积极推进城镇国有土地使用权有偿出让。按照省政府今年42号文件要求,今后,凡是各类商业、金融、旅游、娱乐、商品房开发等经营性用地和三资企业用地都要实行出让供地;对党政军机关、行政事业单位办公用房,福利性住宅、公用设施、公益事业用地以及暂不具备出让条件的工业用地及群众建房用地等非经营性用地,继续实行有偿划拨供地,并积极创造条件向出让供地过渡。土地出让是一种严肃的政府行为,必须由政府垄断。要严格按照《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》和省政府即将出台的实施办法执行。出让工作由市、县土地管理局代表政府组织实施,凡是非土地管理局办理的出让手续,一概无效。要切实加强对土地

使用权出让价格的研究和管理。土地使用权出让价格要以基准地价为依据,体现国家产业政策,不得竞相降价。省有关部门提出了指导全省土地出让的保护价,在征求各市意见后,省政府将正式发布。为了体现土地出让的公开性,使土地资产产生最大效益,出让方式要尽可能多采取拍卖、招标等形式,逐步减少协议出让。

要抓紧清理整顿土地市场,加强对行政划拨土地使用权的管理。要按“正确引导、依法管理、促进流通、培育市场”的原则,依照国家法律、法规,积极组织对土地市场的清理整顿,尽快将全省土地使用权交易活动纳入依法运行的轨道。这项工作涉及面广,政策性强,难度比较大,必须积极稳妥地进行。为规范地产市场,行政划拨土地使用权未经批准和补办出让手续不允许转让。集体土地不能直接进入地产市场。

全面推行乡镇企业用地和农村宅基地有偿使用制度。农村非农业建设用地有偿使用已试行两年,在全省多数乡村已经推开。实践证明,推行这项改革制度是好的,既有利于贯彻节约用地、合理用地,减少土地纠纷,也是应用经济手段管理土地的重要措施,同时也可以为土地复垦开发和农村公共事业建设开辟资金来源。各地要认真总结经验,提高完善,所有乡村都要对非农业用地实行有偿使用,所收费用主要用于土地的复垦、整治、开发和必要的公共事业,确保专款专用。

三、深化土地管理体制的改革,进一步巩固和完善城乡土地统管体制。

实行城乡土地和地政统一管理体制,是《土地管理法》规定的一条重要原则。去年国务院关于严格制止乱占滥用耕地的紧急通知中指出:各级政府领导审批土地,要坚持集体讨论,一支笔审批,由土地管理部门办理手续。但是至今少数地方城乡土地还没有真正统管起来,土地统一管理的职能不到位。这种状况必须切实改变。对此,省委、省政府的的态度十分明确,就是要坚决按照《土地管理法》

的规定,实行城乡土地和地政统一管理体制,并通过深化改革使其进一步完善,保证统管职能到位。各地要切实按照《土地管理法》的规定,理顺土地管理部门与有关部门的工作关系,支持土地管理部门依法行使统一管理职能。

在搞好土地管理工作过程中,要继续重视土地管理队伍和土地管理的各项基础工作。一是要大力加强思想政治工作,增强贯彻执行党的基本法律的自觉性,增强改革开放观念、国土意识观念、为经济建设服务和为人

民服务的观念。二是要广泛开展组织纪律和职业道德教育,倡导团结、务实、廉洁、奉献精神。三是要继续抓好培训,努力提高土地管理干部的业务素质。四是要做好土地管理的基础工作。要抓紧完成土地资源详查、摸清土地家底;要加快以土地产权管理为核心的地籍调查和土地统计、确权、登记、发证工作;要加快进行土地定级估价工作,要加强土地管理科研、信息、财务和档案工作,重视和搞好土地政策调研,进一步完善依法加强土地资源、资产管理的配套规章和措施。