

强化节约集约用地 促进经济发展转型

——让有限的土地资源发挥出更大的经济效益、社会效益和生态效益

核心提示:

今年,省政府出台的《关于实行最严格节约集约用地制度的通知》(鄂政发〔2014〕24号)充分体现我省在节约集约用地方面的新要求,反映了全省在节约集约用地管理方面的创新成果,为我市转变用地方式和促进经济转型提供了理论依据,巧妙解决了用地“两难”问题,成为我市经济转型和可持续发展的“助推器”。

市委、市政府十分重视节约

集约用地制度,要求我市深入挖掘土地潜能,充分发挥有限土地资源的最大效益化。

市委书记任振鹤要求各地、各有关部门认真贯彻落实省政府关于节约集约用地决策部署,强化节约集约意识,提升节约集约用地水平,以土地资源节约集约利用促进经济转型。

市长丁小强指出,要合理利用土地资源,转变土地利用方式,提高节约集约用地水平,让有限的土地资源产出最大的经济效益、社会效益和生态效益。



市委书记任振鹤(右1)陪同国土资源部领导在咸调研



市委副书记、市长丁小强(前右2)调研国土资源工作

如何强化节约集约用地,促进我市经济转型?

——市长助理、市国土资源局党组书记、局长皮凌答记者问

项目投入产出门槛。这是我省第一次出台新建工业项目准入条件的政策规定。国家级开发区(高新区)、省级开发区、其他工业集中区新建工业项目亩均投资分别不低于300万元/亩、200万元/亩、100万元/亩;投产亩均税收分别不低于25万元/亩、15万元/亩、10万元/亩。新建工业项目容积率不低于1.0,建筑系数不低于40%,绿地率不超过15%,工业项目所需行政办公和生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的7%。严格控制开发区房地产开发,开发区生产和基础设施用地比例不低于70%。

二、建立节约集约用地财税调节机制。因企业原因造成的土地闲置,超过约定时间未动工开发满一年的,由地方税务部门按照土地出让或者划拨价款的20%代征土地闲置费,倒逼企业或个人尽快开发利用土地,这在全国尚属首次。

■问:优化布局是提高土地集约高效利用的重要途径,如何做好优化布局的文章?

■答:规划的节约才是最大的节约。《通知》强调,充分发挥土地利用总体规划的龙头作用,推动城乡建设、产业发展等“多规合一”。通过土地利用总体规划,确定建设用地

的规模、布局、结构和时序安排,将节约集约用地的理念贯穿到土地利用总体规划的编制、实施、监督过程中。实现习近平总书记提出的“记得住乡愁、看得见青山、看得见青纱帐、看得见麦浪”的组团式、串联式、卫星城式布局发展要求。

■问:如何运用市场杠杆,优化土地资源配置?

■答:十八届三中全会提出,要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用。《通知》深入贯彻落实全会决定,从推进土地资源市场化配置、探索集体经营性建设用地入市、推进创新和完善土地管理制度三个方面作出制度性规定。《通知》明确鼓励采取租赁、先租后让、短期出让等方式取得工业用地使用权;在符合规划和用途管制的前提下,推进集体经营性建设用地与国有土地同等入市、同权同价;对城乡建设用地增减挂钩、农村土地综合整治优化出来的建设用地指标和耕地占补平衡指标实行有偿使用等具体措施。

■问:在强化用地标准,提高土地利用效率有什么新的要求吗?

■答:用地准入是土地使用者取得土地的重要关口。只有把好用地准入关,促进土

地使用者按照规定的用途、方式使用土地,才能实现土地节约集约利用。为此,《通知》对新建工业项目准入条件、用地标准作出全面规定;制定“零地技改”的激励政策,即免交价款、政府奖励、指标倾斜,加快存量建设用地的挖潜增效;实行“统一规划、分期供地”制度,严格执行土地使用标准,合理控制宗地出让规模;区别产业特点,引入社会资本,利用经济手段鼓励建设多层厂房;严格工业用地改变用途管制,严禁以物流中心、标准厂房、工业地产等名义建设批发零售市场和写字楼。

■问:怎样强化土地批后监管,盘活存量,实现挖潜增效?

■答:把土地利用的“后门”堵牢,最大限度挖掘存量是节约集约用地的重要环节。为此,《通知》强调要加大闲置土地处置力度,并第一次提出由地方税务部门代征土地闲置费,整合部门优势,促进闲置低效用地消化处置。同时,明确建立城镇土地使用税与节约集约用地挂钩的税收调节机制,实行建设项目用地竣工核验收制度,建立新增建设用地计划指标分配与节约集约用地成效挂钩制度。

■问:《通知》是指导当前和今后一段时间我市土地管理工作的行动指南,如何将文

件精神贯彻落实到位?

■答:《通知》明确要求,各地要将节约集约用地纳入党政领导干部考核体系,强调要认真落实“党委领导、政府负责、部门协同、公众参与、上下联动”的土地管理共同责任机制。省政府出台《通知》,给了我们“尚方宝剑”,我们要善于借“东风”推进工作。一要抓住学习贯彻《通知》重要机遇,主动把节约集约用地工作融入到地方大局工作之中,在服务大局过程中,切实推动节约集约用地工作。二要主动当好地方党委、政府的参谋助手,要主动在规模引导、优化布局、标准控制、市场配置、盘活利用等方面为地方党委、政府出谋划策。三要深入推进国土资源节约集约模范县市创建活动,让节约集约用地制度在我市开花结果、落地生根!

■问:新的一年,市国土资源管理工作重点是什么?

■答:2015年,我们将紧紧围绕省级战略咸宁实施,认真贯彻落实十八届三中全会和市委四届四次全会精神,巩固扩大教育实践活动成果,以服务发展为第一任务、以保护资源为第一责任、以依法行政为第一前提、以清正廉洁为第一要求,奋力在推进生态文明建设上下功夫、求突破,在加快实现绿色崛起步伐中干在实处、走在前列。具体要做好以下四个方面的工作:强化土地规划管控,构建绿色生态格局;调节建设用地供给,服务绿色产业发展;推进土地综合整治,支持绿色村镇建设;开展地质环境保护,培育绿色矿业经济。



市长助理皮凌在土地专场推介会上致辞

■记者问(以下简称“问”):省政府出台的《关于实行最严格节约集约用地制度的通知》(以下简称《通知》)主要内容是什么?

■市长助理皮凌答(以下简称“答”):以“实行最严格节约用地制度”为题发《通知》在全国少见,在中部六省属第一家,体现了省委、省政府对节约集约用地的高度重视。《通知》从优化建设用地布局、完善土地市场建设、强化节约集约用地措施、强化土地批后监管、落实共同责任机制5个方面,制定了19条具体意见,构建了最严格的节约集约用地框架体系。其中,有二个明显的特征:一、明确工业

《中华人民共和国土地管理法》以案说法范例

▲范例案例一:非法占用基本农田案

XX年,XX村民委员会在未经批准的情况下,该村村民委员会主任陆某、村支部书记成某,将该村部分耕地非法填占,并在地上建造标准厂房、简易厂棚等用于出租。经勘测,非法占用的耕地面积总计达12.756亩,其中基本农田11.616亩。因涉嫌犯罪,国土资源执法部门将该案件移送公安机关侦查。XX法院做出刑事判决,陆某非法占用农用地罪,判处拘役四个月。

【法律依据】《中华人民共和国土地管理法》第七十六条:未经批准或者采取欺骗手段骗取批准,非法占用土地的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令退还非法占用的土地,对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的,限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施,恢复土地原状,对符合土地利用总体规划的,没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施,可以并处罚款;对非法占用土地单位的主管人员和其他直接责任人员,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

《中华人民共和国刑法》第三百四十二条:违反土地管理法规,非法占用耕地改作他用,数量较大,造成耕地大量毁坏的,处五年以下有期徒刑或者拘役,并处或者单处罚金。

▲案例二:非法转让倒卖土地使用权案

2012年6月,某村十二组组长张某通过召开群众大会,决定将该组一块地卖给高某建住房,面积10亩,并与高某签订征地协议,价格为10万元/亩,并于10天内付清土地价款。2012年7月份高某在未办理相关用地手续的情况下动工建设,9月已建成占地面积600多平方米的七层房屋一栋,另一处正在开始施工。国土资源所巡查发现后,多次制止并及时对高某该行为下达《责令停止违法行为通知书》,高某置之不理,仍然继续施工,该国土资源所向县国土资源局报告,该县国土

资源执法监察大队迅速组织人员对该宗地进行立案查处。

由于本案涉及的面积和非法所得金额较大,已涉嫌犯罪,县国土资源局将本案移送至县公安局,县公安局进行立案侦查并对组长张某某刑事拘留,后经法院判决:1、该组以牟利为目的,违反土地管理法规,非法转让、倒卖土地使用权情节严重,经法院裁定,根据《刑法》第二百二十八之规定,判处该组组长张某某有期徒刑三年;2、没收该组非法转让所得的土地款100万元;并处非法所得20%处罚;3、鉴于该宗地符合土地利用总体规划,根据《中华人民共和国土地管理法》第七十三条规定,没收高某在非法转让土地上新建的建筑物和其他设施。

【法律依据】《中华人民共和国土地管理法》第七十三条:买卖或者以其他形式非法转让土地的,由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得;对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的,限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施,恢复土地原状,对符合土地利用总体规划的,没收在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施;可以并处罚款;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予行政处分,构成犯罪的,依法追究刑事责任。《中华人民共和国刑法》第二百二十八条:以牟利为目的,违反土地管理法规,非法转让、倒卖土地使用权,情节严重的,处三年以上有期徒刑或者拘役,并处或者单处非法转让、倒卖土地使用权价额百分之五以上百分之二十以下罚金;情节特别严重的,处三年以上七年以下有期徒刑,并处非法转让、倒卖土地使用权价额百分之五以上百分之

▲案例三:闲置土地案

经XX县国土资源部门批准,宋某将面积为589平方米一宗国有土地,以25万元的价格转让给梁某,梁某于XX年X月X日申请土地使用权变更登记,取得合法土地使用权,梁某获得土地使用权后一直没有使用,闲

置超过三年,属闲置土地。梁某这宗589平方米的土地使用权应无偿收回,但作为土地使用权人梁某无论如何都不同意,该县国土资源局,依据《闲置土地处置办法》依法按程序收回了该宗土地使用权。并于同年XX月重新对该宗土地使用权进行挂牌拍卖。

【法律依据】《中华人民共和国土地管理法》第三十七条:在城市规划区范围内,以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的闲置土地,依照《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定办理。《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十六条:以出让方式取得土地使用权进行房地产开发的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的,可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费;满二年未动工开发的,可以无偿收回土地使用权;但是,因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为或者动工开发必需的前期工作造成动工开发迟延的除外。《湖北省土地管理实施办法》第十八条:任何单位和个人不得闲置土地、荒芜耕地。已经办理审批手续的非农业建设用土地,一年以上未动工建设的,由县以上土地行政主管部门按每平方米2元以上5元以下征收土地闲置费(房地产开发用地的闲置费按房地产管理的有关规定收取);连续两年未使用的报经原批准机关批准,由县以上人民政府无偿收回土地使用权。

▲案例四:非法批地案

XX年,XX县政府召开专题会议,决定租赁农民集体土地对县城主干道进行拓宽,县政府先后与三个村组签订租用协议,租赁农民集体土地2621.3亩,相继进行了5条县城主干道建设,并向施工单位提供用地建设商住楼,占用土地219亩。

同年,XX市国土资源主管部门要求XX县政府解除与村组签订的租地协议,并移送纪检监察部门,纪检监察部门依据《违反土地管

理规定行为处分办法》第十条的规定,给予XX县长党内警告处分,县委常委、常务副县长许某党内警告处分,副县长李某行政记过处分。

【法律依据】《中华人民共和国土地管理法》第七十八条规定:无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的,超越批准权限非法批准占用土地的,不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的,或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的,其批准文件无效,对非法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。非法批准、使用的土地应当收回,有关当事人拒不归还的,以非法占用土地论处。

非法批准征收、使用土地,对当事人造成损失的,依法应当承担赔偿责任。



国土资源法律法规宣传



普法宣传入民心