

浅谈如何做好土地收储工作

熊用红

洪湖市土地储备中心

DOI:10.12238/eep.v5i6.1668

[摘要] 土地和老百姓的生活息息相关,与国家发展关系非常密切。土地收储工作是国家政府部门实施土地宏观调控的有效方式,从而确认土地资源的可持续发展。土地收储工作是政府对国家土地资源进行管理的重要策略,通过该项工作,国有资产可以有效避免流失。当前在各地仍会有非法占用土地资源的事件发生,使土地收储工作的社会效益受到较大影响,从而看出我国的土地收储工作有待完善。要想将土地收储工作带来的宏观调控作用发挥到最大化,保证土地资源的利用率,自然资源部门的相关工作人员必须整顿土地收储市场,完善土地收储制度。在收获土地收储工作带来效益的同时更要做好这项工作。基于此,文章就如何做好土地收储工作进行了分析。

[关键词] 土地收储; 必要性; 流程; 策略

中图分类号: F301.5 **文献标识码:** A

Brief Discussion on How to Do a Good Job in Land Acquisition and Storage

Yonghong Xiong

Honghu Land Reserve Center

[Abstract] Land is closely related to the life of the common people and the development of the country. The land acquisition and storage work is an effective way for national government departments to implement land macro-control, so as to confirm the sustainable development of land resources. Land acquisition and storage is an important strategy for the government to manage national land resources. Through this work, the loss of state-owned assets can be effectively avoided. At present, there are still cases of illegal occupation of land resources in various regions, which greatly affects the social benefits of land acquisition and storage. It can be seen that China's land acquisition and storage work needs to be improved. In order to maximize the macro-control role brought by land acquisition and storage and ensure the utilization rate of land resources, the relevant staff of the land management department must rectify the land acquisition and storage market and improve the land acquisition and storage system. While harvesting the benefits of land acquisition and storage, it is necessary to do a good job in this work. Based on this, the article analyzes how to do a good job in land acquisition and storage.

[Key words] land acquisition and storage; necessity; process; strategy

中国土地资源匮乏、存量土地利用率低、房地产开发结构过于单一以及土地开发利用和管理存在诸多问题。土地资源是极其重要的可循环利用的资源,如果能合理科学地对其进行开发利用,则能有效提高政府的财政收入,更能使国家的资源进行合理分配及长久的可持续发展。因此,合理、科学地利用我国有限的土地资源,是将匮乏的土地资源转化为丰富的物质财富的重要举措。政府还出台了一系列合理配置土地资源的相关政策。然而,随着社会主义经济的不断发展,现有的土地收储政策逐渐不能适应当前的市场经济模式,土地利用率低、分布不均等问题时有发生。所以有关部门应加强对土地收储工作的重视,科学合

理地分析存在的问题,确保工作的高效运行。

1 土地收储内涵、功能

土地收储就是土地收购和储备,是自然资源部门使用优先购买权,把收购后的土地资源进行储备管理,在重新出让前由专门的土地收储部门进行开发和经营管理的一种行为。土地收储是国家自然资源工作的重要内容之一,做好土地收储工作可以将土地资源的利用率最大化,也是强化土地市场宏观调控的重要举措,能够有效防止了国有资产流失。《土地储备管理办法》明确指出了土地收储的意义。如果不能对土地资源进行统一的收集、储存和征用,就无法实现对土地的有效调控和利用,这对

土地资源的利用和经济的可持续发展是非常不利的。只有有效地收集和储存土地,确保土地管制的有效性,才能避免非法开发,确保公共利益的实现,保护国家利益不受侵犯。同时,土地收储也对规范土地市场秩序、优化土地资源结构起到了作用。

2 进行土地收储工作的必要性

2.1 有效进行土地资源管理

我国有关文件明确指出,各级政府资源管理部门要合理调节和利用土地资源,依法进行土地的初步开发,土地储备机构要负责具体土地的收集和储存;土地储备机构是国土资源管理部门的直属机构,是在其管辖区域内开展土地收集和储存工作的公共机构。上述规定旨在为各级政府部分有使用权的部门提供证据。同时,政府有关部门要根据社会经济发展的要求,参照本地区城市规划,制定本年度的征地储备计划。土地征用和储存计划必须有重点。此外,还要求政府部门严格开展土地收储工作,以促进中国经济的顺利发展,维护社会稳定。

2.2 对土地市场的有效调控

我国《土地收购储备管理办法》明确指出,各级政府要根据当地土地市场调控的需要,确定土地收储的基本规模和范围,确保土地得到合理规划。如果是闲置或低效使用国有存量建设用地,应优先储备。政府还需要与地方政府合作,提出征用、收购、置换、恢复等手段,全面集中一些相对分散的土地资源,满足土地资源组合的优化,尽可能减少土地收入的损失,实现土地市场的进一步规范。

2.3 保护耕地资源

农业是我国的支柱产业,是促进国民经济发展的产业。它在保护农业耕地资源、保障粮食生产安全方面发挥着极其重要的作用。通过对征地储备实行规范化管理,既可以整合以前分散闲置的土地资源,又可以达到保护农业耕地资源的效果。中国土地资源有限,人均土地资源稀缺,导致中国面临人多地少的局面。这样一来,其他工业和农业必然会侵占耕地,城市化的建设和发展也会占用农业耕地资源。此时,通过对征地和储备进行规范化管理,可以避免建设用地占用耕地资源的现象,从而更好地保护耕地资源。

3 土地规范收储流程

3.1 收购储备

收购储备是指所有权为国有的土地。收购完成后,无需转让和申请转换。土地储备中心应当在申请政府命令或者规划的前提下,符合征用的条件。储备中心应检查土地所有权、土地使用权、土地和房屋面积、土地建筑物及其附属设施的信息。调查结束后,需要征求规划部门的意见,进行评估和计算,制定收购计划。随后,该收购计划报市土地资产委员会审查、讨论和集体批准。规划获批后,土地储备中心将与自然资源和规划局相关部门进行实地调查和测绘,以确定土地所有权。上述工作完成后,与原土地使用权人签订《国有土地使用权收购合同》,双方共同履行本合同项下各自的义务。原土地使用者放弃土地使用权后,自然资源和规划局对土地使用权注销登记,并将其纳入政府土

地储备库。

3.2 土地征收

土地征收是指征收集体所有的土地,在完成土地征收和储备后,将其转换为国有建设用地。对于在征地过程中征用的集体土地,土地储备中心必须在使用土地之前确认被征用土地的位置和用途,并与规划部门协调,规划部门的相关部门应制定相应的指标。自然资源和规划局相关部门对征用的土地进行实地调查,确定权属,研究土地现状和类型以及征地拆迁情况,向自然资源和规划局提出征地方案,进行集体审查,向有关部门提交拟征用土地的图纸和资料供审批,并使用征地审批机构报有关部门批准。获得批准后,自然资源和规划局将对土地上的建筑物、附属设施的拆除、劳动力的安置和征用的土地进行补偿。市土地储备中心将按照征地审批文件的规定统一支付和补偿。将征用的土地纳入政府土地储备库。

4 做好土地收储工作的策略

4.1 加强对土地收储制度的宣传力度

完善土地收储制度是促进土地收储顺利发展的关键。由于土地收储过程中涉及的利益主要是政府与土地使用者之间的利益,因此有必要在土地管理过程中宣传土地收储的相关制度,使土地使用者能够了解土地收储、土地规划与使用、补偿制度等相关内容。从而使土地征收和储备过程更加顺利。政府可以利用每年的“土地日”,通过广播电视、文艺演出、发放传单等多种形式对土地资源进行宣传和管理工作,加强对土地收储的管理,使人们从思想上认识到土地利用的重要性,从而提高土地收储管理的效率。

4.2 建设完备的国家土地收购储备体系

对于当今的土地征用和存储管理来说,信息化管理已经成为必然趋势,也是进一步提高土地征用和存储管理效率和服务质量的需要。然而,面对当前征地储备管理平台的不足,我们必须对其进行完善。首先,由于各地的基本情况不同,在土地储备管理平台时会面临许多不同的问题。因此,在建立土地储备管理平台时,必须分析各地的基本情况,了解整个网络平台的建设目标,然后根据当地土地储备管理的特点建立信息库;其次,我们必须采取合理的方法,在建立征地系统平台时,应将工作流信息技术、移动GIS信息技术和WebGIS信息技术很好地结合起来,以提高系统平台的实用价值。

4.3 增强储备土地调控效果

通过土地储备中长期规划,将城市总体规划、近期规划和市场供求有效结合,编制土地储备规划,实现土地的计划管理。根据城市规划的需要,规划城市储备用地的范围,明确土地用途,严格控制土地用途的变化,实现城市规划与土地储备规划和规划的有效衔接。储备和规划用地需要统一规划、分期开发、开发整理,做好储备用地的前期开发工作,有效提高土地附加值,实现土地收益最大化。早期开发主要涉及各种基础转入的施工。通过招标投标选择实施单位,做好拆迁补偿安置工作,加快土地成熟度,确保土地增加值的增加。在征地拆迁工作中,要充分发挥

地方政府的主体作用和积极性,使极地政府成为房屋拆迁安置的主体,进一步理顺征地拆迁机制,使其与行政手段相配合,调整土地流转的收入分配机制,从而更好地满足房屋拆迁的需要。落实《国有土地房屋征收补偿条例》,明确组织实施国有土地房屋征收的主要单位和实施办法。同时,明确规划红线内涉及预留土地供应的住宅原则上应就地或就近安置。进一步把握土地供应的批次、时机和投资机遇,加大对城市重要地区存量土地的盘活力度,加快推进土地成熟,进一步完善基础设施,通过科学的土地供应,更好地挖掘土地增值潜力。

4.4 加强各部门之间的协作

在土地收储过程中,有关部门要从维护我国土地资源的长远发展出发,积极配合实际工作过程,投入土地收储工作,建立各部门之间的联系机制。政府要建立土地收储过程中出现的各部门责任落实制度,明确各部门应做什么、如何做,调动各部门参与土地收储的积极性,明确各部门在土地收储过程中的作用,以及土地收储完成后的责任主体,通过政府干预促进各部门之间良好关系的形成,为土地收储的良好发展提供动力支持。

4.5 全面实行土地储备的全生命周期管理

以土地储备项目为基本单元,建立土地储备全生命周期管理机制。根据国民经济和社会发展规划和土地空间规划,根据宗地、区域、时序、资金平衡等情况,将预留土地纳入土地储备三年滚动规划和年度计划。建立土地储备项目数据库,对拟建收储、仓储、供应等储备环节的业务和资金实施全生命周期管理,全面反映项目名称、地块位置、储备期限等基本信息,以及预期的土地出让收入、项目成本、收入及融资平衡计划、政府净收入等信息,按项目统一编号和监督,并与地方政府债务管理制度有效衔接,不安排预算资金用于未纳入项目库的项目。

4.6 建立土地收储统计数据库

建立系统、完善、全面的土地收储统计数据库是保证土地

收储统计全面有效的重要基础。从以上分析可以看出,土地收储统计是其他领域工作有效开展和落实的基本依据和基本出发点,对客观反映土地市场各方面情况具有重要作用,也是城市管理者做出城市发展决策和城市规划的重要参考。更重要的是,土地收集和存储统计可以通过控制土地市场的特定信息来有效地调节土地市场。因此,加强土地收储统计数据库的建设具有重要的现实意义。在土地收储统计数据库的支持下,相关人员可以更准确、全面地区分有用信息、需要验证的信息和需要补充的信息,从而实现工作的精细化,为城市管理者提供更科学有效的数据参考。

5 结束语

综上所述,土地收储工作涉及范围较广,且政策性强,同时又与国家经济、法律、社会效益息息相关。在认识土地储备工作重要性的基础上,积极发现土地储备工作中存在的问题,并有效解决,进而提高土地储备工作的有效性。土地储备不仅关系到土地本身,而且对经济发展有着非常重要的影响。我们要充分认识土地储备工作的重要性,努力做好土地储备工作,进而提高土地储备工作的实效,发挥土地储备的作用,促进经济发展。

[参考文献]

- [1]梁志元.中国农村土地流转制度创新研究[D].吉林大学,2018.
- [2]张铁强.提高土地收储工作效率的方法[J].黑龙江科技信息,2015(19):289.
- [3]余暄焯.引入市场机制:我国土地储备制度改进研究[D].南昌大学,2019.
- [4]沈立权.试论如何做好土地收储工作[J].黑龙江科技信息,2014(32):282.
- [5]曹志军.浅谈如何做好市级土地收缩工作[J].黑龙江国土资源,2014(9):54.