

“创新工作方法 提高服务水平”
有奖征文活动

获奖作品集

衡阳市国土资源局

二〇〇七年三月

“创新工作方法 提高服务水平”
有奖征文活动

获奖
作品
集

衡阳市国土资源局

序 言

近两年来,在全国国土资源系统深入开展“完善体制、提高素质”活动中,国土资源部门作为参与宏观调控的重要部门,努力创新工作机制,运用土地矿业政策参与宏观调控。在完善和规范土地矿产资源市场建设、促进建设用地的节约集约利用、保障社会经济发展用地方面发挥着日益重要的作用。随着国家宏观经济政策的进一步调整,国土资源工作创新任务依然艰巨而紧迫。为了紧跟形势的变化,进一步开创我市国土资源工作创新新局面。市局党组作出决定,在全市国土资源系统开展“创新工作方法、提高服务水平”为主题的国土资源工作创新有奖征文活动,旨在激发全系统广大干部职工以提高能力、改进作风、创新思路,全面推进国土资源工作的积极性和创造性,在保护资源、保障发展、维护权益和服务社会等各个方面取得更大的成效。此次活动所评

选出来的这些优秀征文作品，从对我市国土资源事业高度负责，全面创新工作机制、工作方法、提高国土资源服务保障能力和服务保障水平的各个方面，提出了许多非常有价值的对策和措施，非常值得大家借鉴参考和利用。全系统各单位和部门要以这次活动为契机，广泛调动广大干部职工参与工作创新的活力，掀起一股工作创新的热潮，有效地推动国土资源事业的全面进步，全面提高国土资源系统工作能力和服务保障水平，切实发挥国土资源工作在服务经济发展，保障社会和谐中的服务保障作用。

目 录

一 等 奖

工业用地管理方式改革对策建议

.....市局建设用地科科长 卓丽捷 (1)

调结构 挖存量 ——解决建设项目用地的探索

.....衡阳县国土资源局 徐明华 (7)

浅谈衡阳土地调控管理

.....市土地储备中心主任 唐 中 (12)

城市土地违法案件的特点原因及对策

.....雁峰分局副局长 胡 卫 (27)

我市土地开发整理工作的几点思考

.....市土地开发整理中心主任 易正华 (35)

二 等 奖

好风凭借力 乘势正当时

——企业改制土地资产处置工作的实践与思考

.....市局企改办副主任 藏 翊 (40)

舆论导向 规划奠基 队伍保驾 全力推进土地开发整

理工作.....衡阳县国土资源局 李香云 (51)

挖掘潜力 做好服务 推进采矿权市场建设

.....市局矿产开发管理科副科长 谭昱永 (56)

积极进取 热情服务 全面提高我市地籍管理工作水平

.....市局地籍科科长 何立夫 (61)

依法加强开发区项目用地的跟踪管理

.....衡阳县国土资源局 曾勇毅 (70)

做好“三改”文章 提高国土资源技术保障服务能力

.....市局国土资源信息中心主任 刘石泉 (75)

新形势下对财务管理的思考

.....市局财务科副科长 李 云 (80)

也谈如何做好整顿和规范矿产资源开发秩序工作

.....市局地籍环境储量科科长 易 维 (87)

认真分析经济形势 共同参与宏观调控

.....衡南县国土资源局局长 王 军 (93)

清扫国土资源执法监察工作的盲区

——谈依法查处非法批地行为

.....市局执法监察支队 陈利民 (105)

三 等 奖

加强干部作风建设 进一步促进国土资源队伍素质的提高

.....市局副调研员、纪检组副组长 谢 君 (111)

浅谈村民违法用地“软对抗”的原因及对策

.....蒸湘分局 罗 卫 李长久(117)

开创全市国土老干工作新思路之我见

.....市局老干部 周迪生(123)

加大宏观调控力度 创新土地管理模式 用科学发展观 理念保护和合理利用有限的土地

.....耒阳市国土资源局党组书记 黄晓惠(127)

土地开发整理工作应防止出现几个误区

.....衡山县国土资源局 肖尧阶(133)

浅谈建设社会主义新农村的村庄规划与管理

.....常宁市国土资源局 夏晓阳(140)

全面加强监理机制 确保土地开发整理质量

.....市局土地开发整理中心 龙正强 刘 晖(147)

创新工作方法 提高服务水平 努力提高国土资源工作 对社会经济的保障能力

.....南岳区国土资源局局长 旷文榜(153)

切实保护耕地 促进经济可持续发展

.....珠晖分局局长 杨安运(158)

抓学习 强素质 努力增强干部队伍的内动力

.....市局人事宣教科副科长 王小平(163)

村民违法抢建房屋的现状及对策

.....雁峰分局 梁作波(170)

探索勘查管理之路 提高我市勘查管理水平

.....市局测绘勘查科科长 李 燕(175)

落实耕地保护责任 加强土地开发整理

.....市局耕地保护科科长 刘晓文(182)

高效经营土地资源 做活做强新县城土地市场

.....衡南县国土资源局 刘辉春(192)

依法行政 强化服务,进一步提升分局办证窗口的服务能力

.....雁峰分局 王 静(197)

贯彻又好又全思想 促进土地储备工作

.....市土地储备中心书记 唐 力(202)

从大处着眼 从小处着手 全面扎实有效地推进依法行政工作

.....市局政策法规科科长 秦文涛(207)

整治农村宅基地 打造社会主义新农村

.....衡南县国土资源局 欧志斌(216)

合理利用国土资源 促进地方经济发展

.....市局规划科科长 刘福云(224)

以储量动态监管为基础 探索矿产资源储量信息系统

建设 促进矿产资源管理科学化

.....市局地质环境储量科副科长 廖华英(234)

推进电子政务 提高国土资源公共服务能力

.....市国土资源信息中心副主任 彭小林(241)

打造一个亮点 抓住二个重点

——谈我市测绘行业管理如何全面到位

.....市局测绘勘查科科长 李 燕(248)

紧扣“党建”主题 建设一支高素质的党员干部队伍

.....市局机关党委副书记 刘冬生(254)

花儿为什么这样红 ——衡东县预防国土资源违法纪实

.....衡东县国土资源局 张共青 王森林(262)

创新乡镇所管理方式 打造一流基层队伍

.....常宁市国土资源局 颜志勇(271)

浅谈国土资源执法监察的创新思路

.....衡东县国土资源局 凡劲松(277)

加强地质信息化建设 为我市矿政管理服务

.....市局地质矿产综合服务中心副主任 伍 斌(284)

浅析基层国土所管理工作 服务与创新并举 环境共发

展一色.....石鼓分局 周 勇(289)

将工业用地供应纳入市场轨道

.....市土地矿产交易中心 王 翊(298)

工业用地管理方式改革对策建议

市局建设用地科科长 卓丽捷

2006 年下半年，国家为加强土地调控出台了一系列政策，特别是对工业用地管理方式提出了比较全面系统的改革措施。对于工业用地管理方式改革，归纳起来，就是三句话：工业用地必须实行招拍挂出让，出让价格不得低于国家规定的最低价标准，出让收入不得以任何方式减免。本文拟就如何应对这些改革措施，谈点初浅认识，供领导决策参考。

一、工业用地管理方式改革的文件依据

（一）2006 年 8 月 31 日《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）：国家根据土地等级、区域土地利用政策等，统一制订并公布各地工业用地出让最低价标准。工业用地出让最低价标准不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和。工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让价格不得低于公布的最低价标准。低于最低价标准出让土地，或以各种形式给予补贴或返还的，属非法低价出让国有土地使用权的行为，要依法追究有关人员的法律责任。

(二) 2006 年 12 月 17 日《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100 号): 任何地区、部门和单位都不得以“招商引资”、“旧城改造”、“国有企业改制”等各种名义减免土地出让收入, 实行“零地价”, 甚至“负地价”, 或者以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让收入。

(三) 2006 年 12 月 23 日, 国土资源部印发《全国工业用地出让最低价标准》(国土资发〔2006〕307 号), 公布我市的工业用地出让最低价标准为: 石鼓区、雁峰区、蒸湘区、珠晖区 6 等 336 元/平方米 (22.4 万元/亩); 南岳区 9 等 204 元/平方米 (13.6 万元/亩); 耒阳市 11 等 144 元/平方米 (9.6 万元/亩); 常宁市、衡东县、衡南县、衡山县、衡阳县和祁东县 12 等 120 元/平方米 (8 万元/亩)。此外, 国土资发〔2006〕307 号文件又明确规定: “低于最低价标准出让工业用地, 或以各种形式给予补贴或返还的, 属非法低价出让国有土地使用权的行为, 要依法追究有关人员的法律责任。”

二、工业用地管理方式改革对我市土地管理工作的冲击

(一) 对工业用地报批工作模式的冲击。当前工业用地报批的组织方式是: 由投资商选址、选项目,

申请用地预审，再办理立项、规划等手续，委托中介机构进行相关测量，开展环境影响评价、地质灾害危险性评估，办理压覆矿产资源审查审批手续，最后提交用地资料由国土资源部门组卷报批；批后由投资商缴纳用地报批规费，国土资源局再领取批文。如果实行工业用地招拍挂，采取这一模式显然不妥，因为前期工作都是投资商开展的，前期工作经费也是投资商垫付的，采取这一用地报批模式而要在供地环节实行招拍挂，那也不是严格意义上的招拍挂，背离了国家政策的初衷。

（二）对征地管理模式的冲击。按照国家对工业用地管理方式改革的要求，在实行工业用地招拍挂之前，必须在新增建设用地获得批准之后，由政府组织征地工作（因为国家将征地和拆迁补偿支出列为土地出让收入的第一项支出范围）。当前，我市征地工作管理模式与此要求不完全适应，特别是某些用地者在用地报批之前私自与农民洽谈征地补偿事宜，致使不少项目的征地补偿标准大大背离国家规定的标准，扰乱了征地工作秩序；此外，我市存在未征地就供地情况（即通常所称的一类现状供地），将征地责任改由用地者承担，不符合政策要求，不利于正常征地工作秩序的维护，也不利于招商引资（因为投资商在投资

购地时对征地补偿费用实际标准难以准确掌握)。

(三)对工业用地供地方式的冲击。国务院要求工业用地必须以招标、拍卖、挂牌等公开竞争的出让方式供应,而近年来我市都采取协议方式供应。工业用地如何进行招标、拍卖、挂牌,众多的配套技术与政策有待深入探讨。

(四)对我市地价的冲击。国家规定工业用地出让价格不得低于国家规定的最低价标准,我市市本级的最低价标准为 22.4 万元/亩,该标准已与我市房地产用地价格持平,大大高于现有的供地价格;与省内兄弟市州相比,我市市本级的最低价标准也是相当高的,比长沙星沙工业园的最低价标准高出一倍。地价的大幅度上扬,将成为我市工业项目招商引资的极大障碍。此外,工业用地价格的大幅度上扬,使我市现有的基准地价偏低,亟需调整,而调整的结果,也将在一定程度上导致我市房地产价格的上浮。

(五)对我市现有土地优惠政策的冲击。国家规定土地使用权出让收入不得以任何方式进行减免。这就意味着我市许多规范性文件特别是《中共衡阳市委衡阳市人民政府关于推进工业重点产业加快发展的意见》(2006 年 3 月 5 日衡发〔2006〕1 号)、《衡阳市加快城市基础设施建设暂行办法》(2006 年衡阳市

政府衡政发〔2006〕4号文印发)的相关土地优惠政策均与国家政策相冲突,必须修改。

三、工业用地管理方式改革应对措施建议

(一)组织人员到浙江和省内郴州等地考察学习工业用地招拍挂先进经验,就具体配套政策和技术规程进行研究。比如,工业用地招拍挂之前,招拍挂具体方式如何选择;是否需要规定具体的投资强度、投资产业类型,等等。

(二)调整用地报批组织方式。建议参照矿业权招拍挂的运作模式,将工业用地纳入储备用地的范围由国土资源部门组织编制工业项目及其相关用地报批资料,办理立项、城市规划、林业等审批手续。也就是说,将用地报批视为工业用地招拍挂的前期准备,不再让投资商介入,统一由国土资源部门开展工作,相关经费作为工业用地招拍挂的前期工作经费按照市政府规定的比例由国土资源部门从土地出让收入中列支。这样改革的不良后果是将大大增加国土资源部门的工作量和工作经费;国土资源部和省国土资源厅对储备用地报批仍要求要有具体的项目及其相应的立项、规划等手续,在报批技术层面上也有一定的障碍。

(三)加强征地工作。其一,坚持征地工作由国土资源部门统一具体实施,参照长沙、株洲等地在市

国土资源局内设衡阳市征地机构，专门从事征地工作，负责征地调查摸底、费用测算、征地文书起草与发布、征地协议的洽谈、征地管理费的收取与使用，等等。其二，坚持先报批、后征地，先征地、后招拍挂供地，逐步取消一类现状供地方式，维护正常的征地工作秩序，避免片面压低征地补偿标准和被征地农民漫天要价行为的发生，降低投资商投资工业项目的风险。其三，理顺征地经费关系，根据《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）精神，征地和拆迁补偿费用和征地工作经费统一从土地出让收入中列支，今后每宗土地的土地出让收入，均按一定的比例提取征地经费，专项用于征地工作。如果实行这一改革，其不良后果是将大大增加国土资源部门的征地工作量，征地矛盾与纠纷将集中到国土资源部门。

（四）加快我市城区基准地价修订进程。

（五）修订《中共衡阳市委衡阳市人民政府关于推进工业重点产业加快发展的意见》（2006年3月5日衡发〔2006〕1号）中的土地优惠政策；修订《衡阳市加快城市基础设施建设暂行办法》（2006年衡阳市政府衡政发〔2006〕4号文印发）等规范性文件，废止以土地作为投资回报的运作模式。

调 结 构 挖 存 量

——解决建设项目用地的探索

衡阳县国土资源局 徐明华

全面推进国土资源工作，当前最突出，是把保护耕地与保障发展兼顾起来，进而实现经济社会又好又快的发展。近年来，各类政府抓住发展机遇，上项目，求发展。但国家不断加强土地宏观调控，严把土地闸门，控制建设用不着指标，建设项目用地供需矛盾日益突出。那么各地政府如何在两者之间求得平衡？我想，调整用地结构，挖潜盘活存量，大力推进节约、集约用地，积极做好“内涵挖潜”这篇大文章势在必行。

在调整用地结构中换出项目用地

由于多方面原因，一些地方城区的用地结构不尽合理，城区内工业用地、商服用地、住宅用地和办公用地混杂，这样的用地结构不仅浪费大量的土地，也影响城市的美观和功能的发挥。对此，要科学调整城镇建设规划和土地利用规划，按照工业用地向园区集中，城镇住宅向社区集中，商服用地向城镇中心集中，农村居民点向小城镇和中心村集中的原则，统筹安排

项目用地，合理确立用地指标和用地范围，调整后要形成不同规模的工业区、住宅区、商服区和办公区。当前要抓住企业产业改造和企业经营机制转换的契机，推进工业项目向工业小区集中，鼓励企业退出城区，把与城市规划不相适应的工厂、仓库、施工基地等有计划地迁移到园区，腾出土地用作住宅和商服等经营性用地。

在集约用地中省出项目用地

建设标准厂房，提高土地容积率，是实现布局集中，用地集约和产业集聚的一项有效办法，鼓励集中建设多层标准化厂房，向空中发展，让无发展潜力的工厂腾地，让位于有活力的企业，充分利用有限的土地资源。根据经济社会发展规划、固定资产投资和工业发展趋势、科学合理地确定标准化厂房建设的用地供应计划使标准化厂房建设有计划，分批次进行。建设标准化厂房，同时充分考虑市场需和前景，不能一哄而上，盲目建设，出现厂房面积大闲置，造成新的土地资源浪费。

在闲置土地中挖出项目用地

前些年，由于没有完全建立工业用地市场机制，