

让国有土地资源发挥更大效益

——镇赉县城市土地经营管理综述

在市场经济体制下，城市建设引入市场机制，把市场经济中的经营意识、经营主体、经营方式等多种要素引入城市建设，是国土部门在学习实践科学发展观中新的要求。从经营城市角度看，建立土地收购储备制度，推行土地招拍挂出让尤为重要，因为经营城市的核心和关键是经营土地。

镇赉县地处吉林省西北部边缘，位于黑龙江、吉林、内蒙古三省（区）交界处，东临嫩江、西临洮儿河，科尔沁草原与松嫩平原在此汇融，是国家大型商品粮基地，经济基础相对薄弱，经营城市土地还处于探索阶段。近年来，镇赉县紧紧围绕经济发展，进一步解放思想，改革创新，在经营城市土地上强化措施，大力推行土地收购储备，初步走活了经营城市土地这盘棋。2012年，该县土地净收入5400万元，2013年土地出让金收入7000万元，到2014年上半年该县土地出让金收入达5826万元，实现了重大突破，为城市建设提供了有力的资金保障。

加强领导，全面抓好城市土地经营管理工作

2002年7月1日起，镇赉县凡是经营性用地均实现招拍挂出让。为了全面抓好城市土地经营管理工作，县主要领导召开专题政务会议研究城市土地经营策略。他们成立了镇赉县土地资产管理委员会，由县长和常务副县长分别担任主任和副主任，县直各部门为成员单位。该委员会负责全县土地收购储备和公开招拍挂出让的具体运作，每月召开一次例会，对涉及全县土地管理、出让等方面的重大事项做出决策。他们又成立了以国土、规划、计划、建设、财政、监察等部门负责人组成的镇赉县土地招拍挂出让工作领导小组，由常务副县长担任组长。同时，土地出让金收缴严格做到“不减、不免、不缓”，为国土部门提供了有力的政策支持，加快土地出让金入库进度。

强化宣传，为城市土地经营创造良好舆论氛围

为切实抓好城市土地经营管理工作，该县打破传统，突破陈规，开展形式多样的普法宣传活动，为城市土地经营创造良好的舆论氛围。他们紧紧围绕“4·22”地球日、“6·25”土地日、“12·4”法制宣传日等纪念日做好宣传活动，充分利用报刊、广播、电视、网络等媒体，第一时间公布建设用地审批、地价更新等土地法律法规政策，使土地法律法规政策深入人心，广为人知。同时编成小册子，及时送到田间地头 and 农民炕头，让更多农民朋友了解。在此基础上，他们充分利用召开重要会议之机机宣传，向人大、政协委员发放有关加强国有土地资产管理文件和国土资源部文件的小册子，受到人大代表和政协委员的一致好评。明确主题抓宣传，从镇赉实际出发，做好“学习贯彻上级会议精神、建立完善规章制度、实行集中统一供地、提高调控土地能力和推进土地市场化营运”五大主题重点宣传，同时开展主题教育，召开专题会议进行全面部署，将责任、任务进行明确细化，从人力、物力、财力上给予充分保证。通过进行广泛深入的普法宣传教育活动，使土地管理法律法规政策深入人心，进一步为城市土地经营创造良好舆论氛围。

建章立制，规范土地招拍挂运作程序

在落实经营性土地招拍挂出让中，镇赉县始终把制度建设摆在重要位置，纳入重要议事日程，当成“重头戏”来唱。着力加强相关配套制度建设，先后出台《镇赉县土地储备和土地使用权招拍挂出让实施办法》、《镇赉县建设用地供应总量控制制度》、《镇赉县城镇建设用地集中供应制度》、《镇赉县土地使用权公开交易制度》、《镇赉县基准地价定期更新和公布制度》等12项文件规定。并将各项制度第一时间公开，同时借助新闻媒体进行



镇赉经济开发区



在奥体公园体育场举办全民运动会

宣传，规范土地市场和自身操作程序。在总结以往工作实践的基础上，积极学习和借鉴发达地区的先进经验，制定较为详尽的国有土地使用权招拍挂的业务程序、工作流程，对制度实施的各个环节都作出明确的规定，并严格按照程序进行市场交易。根据该县土地市场的发育状况，制定土地挂牌交易规则，明确土地挂牌交易的范围、公告发布的时间、方式、交易底价和起始价的确定，统一制作公告、报价单、申请书、成交确认书、出让合同文本、宗地图等相关交易文件的规范文体。定期公告交易宗地的基本情况，供用地单位选择。根据用地单位的申请情况，决定是否采取招拍挂挂牌方式供地。实行三次公告：第一次公告招拍挂出让宗地基本情况、招拍挂时间和地点，第二次公告评估价格，第三次公告招拍挂确认结果。同时，建立收购储备制度，实行政府调控土地制。为适应土地市场制度改革，确保政府对土地一级市场的有序管理，2001年，该县成立了镇赉县土地收购储备交易中心，对全县国有土地实行统一规划、统一储备、统一供应、统一管理的政策，全县所有的政府供应土地，都来源于政府土地储备库，真正做到“一个池子蓄水，一个龙头放水”，规范了供地政策，确保了制度落实。政府对土地一级市场集中管理，有效地调节了城市土地供求关系，真正达到了政府调控地产市场的目的，实现了土地市场运作机制，优化了土地资源配置，促进了国有土地资产的保值增值，推动了城市发展建设，并从源头上防止了腐败现象的发生。近年来，该县把城市规划建成区由原来的12.6平方公里拓展到78.63平方公里，对城市发展起到了巨大推动作用。结合城市外环路和高铁立交桥建设，在城市规划区范围内，按照土地利用总体规划的要求，凡是主要的城市建设区路面两侧土地都进行了收储，2007年以来，该县红线储备土地41宗，面积537.1公顷；实物储备土地3宗，面积14.7公顷。

阳光操作，稳步推进土地招拍挂工作

建立和落实经营性土地使用权招拍挂出让制度，镇赉县经历了三个阶段：第一阶段是在总结经验教训的基础上，建立经营性土地招拍挂制度，运用行政手段将经营性用地“逼”进市场，实现经营性用地挂牌零的突破；第二阶段是从2002年7月1日到2003年底，着力实施经营性用地招拍挂的规范运作，完善符合当地实际的土地市场操作程序；第三阶段是从2004年至今，为了保证房地产市场健康平稳运行，着力抓好市场调控，从土地供应总量、结构、速度上加大调控力度，把市场机制和宏观调控有机结合起来。几年来，该县全面推行并不断完善经营性用地招标、拍卖、挂牌出让制度，商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性土地使用权100%实现了“挂牌出让”，充分实现了土地资产的市场价值最大化。同时，全县所有的经营性房地产项目均严格按照国家相关规定严格实施，并对具体公开出让细则进行细化，积极为实施招拍挂出让土地提供场所。

加强执法监督，促进土地招拍挂工作向纵深发展

实行土地招拍挂，不仅能有效防止国有土地资产流失，而且还能减少“中间环节”，杜绝“暗箱操作”，增加政府部门秉公办事透明度。在具体操作工作中，该县严格法律程序，按照上级国土资源部门要求，主动与纪检、监察部门配合，加大执法监督力度。每季度在纪检、监察部门牵头下，对全县经营性用地情况进行执法检查，发现问题，及时纠正。他们还实施经营性用地审批备案制度，对每一宗经营性用地在挂牌后，将相关材料转交县纪检、监察局备案，接受纪检、监察部门的监督，真正做到净地供应市场，完善市场规则，降低市场交易成本。全县地产交易公开、公平、公正有序进行，推动了全县招拍挂土地工作健康发展，为城市建设提供了有力支持。



坐落在镇赉经济开发区内的企业



奥体全景图



城市建设日新月异



白鹤大酒店夜景



高档住宅小区



老年活动广场



书香蓝郡住宅小区



团结大桥



政府广场