

浅谈城乡建设用地增减挂钩做法及存在问题及对策

胡泽江

贵州省余庆县自然资源局

摘要:城乡建设用地增减挂钩措施的合理实施,能够更好地推动农村建设,该政策在实施中,能够保证居民点发展更为合理,将农村的闲置土地进行高效利用,农村的破旧住宅有效整合,增减挂钩政策的提出,能够增加建设用地供给量,改善农村落后、贫穷的风貌。现仅以余庆县为例,浅谈城乡建设用地增减挂钩做法及存在问题及对策。

关键词:城乡建设;用地增减;挂钩问题;思考

一、基本情况

余庆县位于黔中腹地,遵义东南角,县域面积1623.7平方公里,总耕地面积28.74万亩,是典型的西部山区农业县。自2009年以来共实施12个城乡建设用地增减挂钩项目,实施面积达8576亩,惠及搬迁户12350户人数43225人。规划建新区5750亩,主要用于保障现代农业、乡村旅游、休闲、养老、健康等用地,同时专门安排426亩指标解决全县10个易地扶贫搬迁安置点建设用地。生产节余指标2400亩,流转交易金额达4.8亿元,有效地为脱贫攻坚筹措了大量资金,有力助推了扶贫开发工作。

二、主要做法

(一) 强化组织保障,部门协作配合

县政府高度重视增减挂钩工作,成立了县增减挂钩工作领导小组,办公室设在县自然资源局,抽调和聘用专业技术骨干充实领导小组力量,配备专门开展工作的车辆及驾驶员,给予充分的勤保障。同时各乡镇也建立相应领导小组机构,设立单独的办公室。县平台公司负责与银行对接融资,承担增减挂钩产生拆旧复垦费用,各部门和各乡镇按照各自职责,各司其责,确保了挂钩工作有序开展。

(二) 强化宣传引导,及时排忧解难

充分利用电视、群众会、坝坝会等宣传方式,广泛宣传增减挂钩工作的目的和意义,详细的给老百姓解释增减挂钩的实施方案、复垦要求以及相关政策,统一和提高广大干部群众的思想认识,使之由政府的要求变为群众的自觉行动。在开展增减挂钩工作过程中,定期召开工作例会,及时梳理专门排查工作中发现的问题。对乡镇及部门提出的问题和建议,及时反馈及时解答,专门建立了增减挂钩QQ群和微信群,对工作实行定期调度,统一指令,有效提高了工作效率。

(三) 强化资源调查,尊重农民意愿

一是先进行后备资源摸排,做好后备资源调查摸底和实物指标调查。二是聘请设计单位根据年度下达周转指标任务,按照土地治理山、水、林、田、湖、路综合配套整治建设规划设计的方案,编制切实可行的规划实施方案。三是同步施工组织,在做规划设计方案时就同步组织拆旧复垦、同步开展竣工测量,确保了规划与现状一致。

三、存在问题

(一) 周转指标收益不突显

一是项目建新区安排比较随意。主要是安排在基础设施建设和招商引资项目,用地主要通过划拨和优惠政策取得,指标产生的经济效益不明显,没有发挥最大商业化价值;二是节余指标流转市场不活跃。该县不属于乌蒙片区和贫困山区,没有跨省指标交易政策红利,2019年在省内流转交易了2400亩收益4.8亿元,因各种原因部分资金实际未到账,从而形成了节余指标有市场而无资金情况,导致周转指标交易市场比较低迷。

(二) 项目实施规划方案编制灵活性不强

增减挂钩项目区的实施是对城乡用地布局的统筹规划与调

整,必须符合土地利用总体规划、村镇建设规划有村庄规划相协调。但由于工作缺乏统筹,国土空间规划尚未完全开展,三调成果还未正式启用,原有的村镇建设规划普遍滞后,增减挂钩专项规划普遍缺位,项目区实施规划与现行土地利用总体规划及村镇建设规划不衔接的问题比较突出。拆旧区和建新区同步编制实施已不适应当前自然资源管理的需求,项目规划编制不够灵活,一定程度上浪费了指标,没有达到预期的效果。

(三) 资金保障难度大

尽管增减挂钩试点项目资金可以通过建新留用区出让获取的土地收益及相关税费解决,但是房屋拆迁、安置补偿和村庄整理复垦等费用主要靠政府先行投入,资金数额巨大,对政府来说难以先行投入巨额资金来开展增减挂钩试点工作。

四、存在问题及解决对策

(一) 强化宣传引导,及时排忧解难

充分利用电视、群众会、坝坝会等宣传方式,广泛宣传增减挂钩工作的目的和意义,详细的给老百姓解释增减挂钩的实施方案、复垦要求以及相关政策,统一和提高广大干部群众的思想认识,使之由政府的要求变为群众的自觉行动。在开展增减挂钩工作过程中,定期召开工作例会,及时梳理专门排查工作中发现的问题。对乡镇及部门提出的问题和建议,及时反馈及时解答,专门建立了增减挂钩QQ群和微信群,对工作实行定期调度,统一指令调度,有效提高了工作效率和保证了工作推进。

(二) 强化项目规划编制,促宽节余指标交易平台

一是以保护耕地,统筹城乡协调发展为目标,按照“宜耕则耕、宜林则林、宜草则草”的原则编制切实可行的专项规划;二是分开编制项目拆旧和建新实施规划方案。项目分开编制拆旧和建新方案,分别审批拆旧和建方案,两条线分开管理,让项目指标发挥最大的效益和作用,同时有利于解决用地难的问题。三是省级统筹省内节余指标流转交易。充分考虑非贫困县的具体困难,融资生产出来指标无实际购买市场,债务风险比较大。按省级指导价进行收购储备,促宽交易平台,省级统筹流转交易,让节余指标生产县无后顾之忧。

(三) 强化资金制度保障,维护农民权益

一是要制定切实可行的补偿标准。在充分调查民意的基础上,制定出合理的补偿价格,保障农民合法权益;二是要保障农民的知情权和参与权。充分尊重群众意愿,调动群众积极性,在项目的选点布局、规划实施都要充分接受当地农民和社会各界的意见;三是要采取灵活多样的安置渠道妥善安置被搬迁的农民。以货币安置、划地安置和楼房安置相结合,采取灵活多样的安置方式,使搬迁的农民“搬得出,稳得住,能致富”的原则,坚持还权于民、让利于民,让当地被拆迁农民真正享受城乡建设用地增减挂钩政策带来的实惠。

综上所述,通过有效地解决项目实施中存在的问题与城乡建设用地的增加或减少,如大力改善相关保障制度,加强监督,加强各部门之间的协调,项目等,与城乡建设用地的增加或减少,最大限度拓展土地资源利用空间,重新布局产业发展格局,推动一二三产业融合发展,打造富有地方特色经济新增长点,助推了农业农村现代化。

参考文献

- [1] 杨建波,王莉,许爱国,等.基于人地挂钩平台下的“双指标”转换关系研究[J].干旱区资源与环境.2015,(10).11-12.
- [2] 王家乾.城乡建设用地增减挂钩存在问题及对策研究——以贵州省湄潭县为例[J].农业科技与信息.2016,(2).11-12.