

土地储备与开发计划编制问题的研究

魏妍

蒙阴县自然资源和规划局

摘要:土地是一个国家的立国支柱,作为一名炎黄子孙,我们站在这个屹立于五千多年的国家的土地上面,每个人对我们脚下的每一寸土地都有着一种特殊的情结。2018年1月,国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合修订印发的《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号),对储备土地的收储和开发供应提出了更具体的要求,其中重点突出土地储备及开发利用要符合规划要求。当前,土地储备及其供应普遍缺少与各类规划的衔接,导致土地储备及开发供应存在一定程度上的随意性。为此,本文针对如何做好土地储备及开发计划编制工作进行探讨。

关键词:土地储备;开发计划编制;思路与方法

前言

土地储备是调控土地市场,实施土地利用总体规划、城市总体规划,促进土地节约集约利用的重要手段。做好土地储备及其开发供应的计划和规划,对发挥储备土地的积极作用具有非常重要的意义。在当今社会的新形势下,特别是近几年房地产市场的快速发展,各级国土资源管理部门的土地储备工作越来越不能满足市场发展的需求,所存在的问题也越来越凸显。针对这些凸显的问题,国家有关部门应高度重视,采取有效的措施进行解决。

一、计划编制思路

(一) 节约集约

我国土地资源非常有限,可以收回储备的土地更加少之又少,因此,对土地储备和供应开发都应当遵循节约集约原则,在有限的土地资源中充分发掘土地价值,为地方发展提供土地资源保障。

(二) 高效精准

储备土地是经过土地储备机构按照一定的要求,收回入库的土地,因此,土地的数量和质量已经有一定保证,储备土地的目的是满足城市发展需要,因此,对于储备土地的管理,需要精准高效。

(三) 协调发展

为了实现全面协调发展,在收储土地和供应开发时应考虑区域协调,在收储土地的同时,也要对城市重要发展片区的产业进行相应优化,在保障产业项目以及民生项目的土地需求以外,需要加大用地保障力度,从而有效加速区域发展。

(四) 适度弹性

为保证土地市场经济效益,土地储备计划及开发供应计划制定出台好,允许在一定的时间内调整。

二、土地储备及开发计划编制方法

(一) 预测总体需求

土地储备机构可以根据规划情况及历史收储及供应水平,对土地储备及开发做出总体预测需求。最新修订的《土地储备管理办法》规定,土地储备机构应根据国民经济和社会发展规划、国土规划、土地利用总体规划、城乡规划等,编制土地储备三年滚动计划,合理确定未来三年土地储备规模,对三年内可收储的土地资源,在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排,优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。可以纳入储备范围:依法收回的国有土地、收购的土地、行使优先购买权取得的土地、已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地、其他依法取得的土地。

(二) 储备地块选择

可根据城市总体规划中确定的城镇发展方向以及城市重点发展区域或重点项目开展储备地块的选择,围绕重点发展片区及项目,结合土地开发政策,制定严格的可操作性强的土地储备计划及开发供应计划。

(三) 储备时序确定

在土地储备时,也要考虑到城市建设的全面发展,要确定土地储备时序,需要对储备实施措施的影响进行调查,例如城市区位条件是否准确、土地的面积大小、土地的实际状况、土地的价值、土地权属是否清晰等等,这些影响都需要进行考虑,进而对土地储备进行储备和开发设计,确保储备和开发时序,从而为下一阶段打下基础。

(四) 规划实施保障措施

为确保土地储备和开发的顺利实施,需要重视储备土地的规划,从保障制度、技术以及机制这三方面确保储备土地的有序收储和开发。对土地储备进行全面规划,需要考虑经济发展的水平、资源的使用情况、提供的土地面积、市场价格是否与预期的价格一致、城市的开发等因素,将其与土地储备相结合,使土地储备与开发符合土地利用总体规划、城市规划、镇规划实施的需要,符合城市经济社会发展的需要,从而达到合理高效利用储备土地的目的。

三、完善土地储备及开发计划编制工作的建议

由于土地储备与开发的可变性太大,因此土地储备及开发前期需要做好详细的规划设计,尤其要重视对所需资金的把控。对于土地储备及开发的资金要提前做好计划,根据使用目标做好拨款记录,在实际运用中逐一督察并记录,与计划金进行比对,若资金问题的使用与记录出现偏差,要立即查明缘由,做好应对解决的方法,防止因为资金问题使整个储备及开发计划向后延迟。土地储备就开发的核心就是计划编制工作,要想做好土地储备与开发工作,除了与国土规划部门加强业务联系,在各项规划中将储备土地的收储和供应作为单独项目进行考虑外,还应在土地储备工作中增加相关的规划编制岗位,以高标准招聘或培养土地储备规划人员,并对其开展定期的专业指导培训,加强工作人员的规划意识,提高储备土地的规划水平,最大限度发挥储备土地的积极作用。

四、结语

随着城市土地使用制度改革逐步深化,城市土地储备制度已成为新时代背景下各级政府加快区域跨越发展、推进经济模式转型的重要手段。编制土地储备规划,确定城市发展需要的储备规模、地域分布、结构特征及各期储备重点、开发时序等,是科学提高土地利用效率、突显土地“三资”属性、提高城市品位的重要工作。本文对土地储备及开发计划编制进行了简要的分析,提出了完善土地储备计划编制的建议。

参考文献

- [1] 孙玲怡. 土地储备计划编制和执行中存在的问题与对策[J]. 北京农业, 2016(2): 166-167.
- [2] 刘保奎, 冯长春, 韩丹. 土地储备规划编制方法探析[J]. 中国房地产, 2016(2): 48-51.
- [3] 曲波. 北京市土地供应计划编制及执行: 问题与对策[J]. 中国土地科学, 2016(06): 51-56.
- [4] 申雨华. 对土地利用规划编制的思考[J]. 泰州职业技术学院学报, 2016, 9(02): 38-39.