



珍惜土地资源 节约集约用地

纪念第二十二个全国“土地日”



优化国土空间 建设美丽上城

缪承潮

土地是人类赖以生存和发展的基础,是生态文明建设的空间载体,土地还是不可再生资源,弥足珍贵。今年6月25日是第23个全国土地日,宣传主题为“珍惜土地资源、节约集约用地”。我区是土地资源稀缺的“老”“小”城区,全区面积18.17平方公里,可用面积仅9平方公里,人口密度高,用地空间小,建成区容量趋于饱和。随着我区经济社会的持续发展,土地资源的严重短缺与社会经济发展的巨大需求之间的矛盾日益突出,转变土地利用方式、节约集约用地的要求更加紧迫。因此,我们要深入贯彻落实党的十八大关于生态文明建设的全新部署,牢固树立珍惜土地资源、节约集约用地的意识,把大力提升土地节约集约利用水平作为土地管理工作的一项重要而紧迫的任务,立足区情、凝心聚力、克难攻坚,突破土地资源瓶颈,优化国土空间开发格局,节约集约挖潜提质利用土地,努力推进生态友好型土地资源开发利用模式,实现人地关系协调、人与自然和谐,建设“生产空间集约高效,生活空间宜居适度,生态空间山清水秀”的“美丽上城”。



▲莫邪塘改造后的效果图

从改造上开源
旧住宅区、旧厂区、“城中村”,是多年城市建设发展的积弊,不仅占用大量宝贵的土地资源,更严重影响城市整体形象,改造任务艰巨、空间巨大。今年,省委、省政府审时度势,作出“三改一拆”重大战略决策。我区顺势而为,“三改一拆”计划应运而生,计划在三年内完成“三改”46.3万平方米,拆除1999年以来建造、经立案查处的违法建筑。“三改一拆”是“腾笼换鸟”的最新实践,打赢这场攻坚战,我区转型升级就会有更多的空间和资源。

“三改一拆”是发展所需、民生所求,是改善上城面貌、优化人居环境、打造“东方品质体验区、幸福和谐示范区”的迫切需要,也是促进节约集约用地、加快转变发展方式、实现经济社会可持续发展的有效途径。

我们要以“三改一拆”行动为抓手,坚持拆改结

合、改建联动,因地制宜、合理规划、宜建则建、宜绿则绿,将十分有限的用地空间向民生领域倾斜,向产业转型升级的重点领域倾斜,打造城市功能完备、环境整治宜居、人民生活舒适、具有国际水准的高品质中心城区。

从盘活上节流

在辖区空间狭小、扩容无法实现的背景下,要缓解土地供需矛盾,必须眼光向内,挖潜提质,必须落实节约优先、保护优先的战略,坚定不移地走出一条由低效粗放向高效集约转型的精致化用地之路,结合老城改造升级,积极盘活存量土地,提高单位面积用地效益和效率,释放发展空间。

我们要在集约节约上“提质”,在挖潜盘活中“增效”,努力变外延扩展为内涵挖潜。继续通过“腾

笼换鸟”、“退二进三”、“退低进高”等多种方式盘活用地空间,极致利用上城区每一寸土地,最大限度发挥土地的黄金效益。要加大对全区零星存量闲置地块的调查清理,全面摸底,分类梳理,可用尽用。经过多方论证、设计整合,想方设法多措并举加以智慧利用,促使零星闲置土地变“废”为宝,为全区经济社会发展提升贡献。要加强对沿河沿江、地下空间开发利用的研究,实现城区从常规发展向立体发展转变,打造立体化城区,真正实现有限资源无限发展。

土地是发展之基、民生之本。值此庆祝第23个全国“土地日”之际,让我们倍加珍惜赖以生存的土地,守土有责,护土有方,精耕细作,智慧利用,共同建设天蓝、地绿、水净的美丽上城。



科学规划 合理用地

- ★综合考评荣获先进单位
上城国土分局2012年度区综合考评结果排名第三,较2011年上升一位,荣获2012年度区综合考评市垂直部门先进单位荣誉称号。
- ★征地拆迁扎实推进
2012年,共实施集体土地拆迁项目8宗,共计完成腾房130户,签约133户。由我局牵头负责的杭州市钱江新城上城区紫阳地块征迁工作,自2012年8月项目启动以来已累计签约39户拆迁户。
- ★执法监管规范有序
坚持依法行政、守土有责、严密监管。连续五年保持土地执法监管“零违章”,卫片检查遥感执法继续保持“零问责”。
- ★土地年收益征收逐年增长
开展土地年收益征收地块调查,积极拓展征收增长点。2008年以来,总计征收金额达3300余万元,为区财政做出积极贡献。
- ★地质灾害安全严密
切实加强地质灾害群测群防体系建设,几年来,共计治理完成地质灾害隐患点14处,拨付专项补助金700余万元。2013年以来共组织23组102人开展汛前排查工作。协调指导、督促落实大马厂巷51号边坡、南复路72号粮库专用通道东侧、上城区看守所等地灾隐患点治理工作。
- ★土地盘活提升贡献

通过实地查勘、多方走访,对全区零星存量闲置地块全面摸底,共调查出66宗涉及闲置地块。经过梳理分类、甄别筛选,几年来积极为区政府建议可加以利用的有20余宗。

★职能服务效果明显
全局党员干部每月主动联系挂包社区,上门服务,2013年以来提供社区服务5次,开展2次宣传活动,发放宣传资料,普及国土管理和地质灾害防治知识。

★队伍建设日益加强
开展效能作风整顿工作,2012年度全省系统“政风行风满意度”第三方测评排名全省第二。2013年以来对用户单位进行两次回访,满意度达到100%。



▲上城国土分局国土知识宣传进社区



三举措做好地质灾害防治

正值进入汛期,上城国土分局提前布局地质灾害防治的组织、协调、指导、监督以及地质灾害治理工程的质量管理工作各项措施,完成地质灾害隐患排查评价工作,指导隐患点的监测方案实施,全面巡查并普及巡查相关知识,增强群

测群防的能力,未雨绸缪,防患未然。明确责任,切实加强地质灾害群测群防体系建设。在我区地质灾害易发的三个街道七个社区,落实和公布防灾责任人、监测人,签订地质灾害防治工作责任书。



▲上城国土分局局长代表区政府与街道签订工作目标责任书

突出重点,认真组织地质灾害汛前排查。今年上半年共组织23组102人开展汛前排查工作,重点排查上城区沿山区域,覆盖三个街道七个社区范围内约6.1平方公里地灾易发区,未发现新增地灾隐患点。

结合实际,积极治理地质灾害隐患点。筹措经费支持监督紫阳街道完成大马厂巷51号边坡应急治理,属地监管协调南复路72号粮库专用通道东侧滑坡隐患点治理工作;支持协调指导上城区看守所的地质灾害隐患治理工程开工治理。



▲上城区召开地质灾害工作培训会



节约集约用地 促进科学发展



▲为表示对政府高效规范办实事,真诚贴心为人民,以及指挥部工作人员热情周到服务、耐心细致工作的感激之情,拆迁户送来锦旗,以表谢意。

高效规范办实事,真诚贴心为人民;排忧解难,真诚关爱;为民排忧,心系百姓……在矛盾较为突出的拆迁工作中,紫阳地块征迁指挥部里却挂满了紫阳街道拆迁户送来的一面锦旗。

紫阳地块紧邻杭州市钱江新城CBD,周边居住与商务氛围日趋成熟,但该地块48户住户的房屋大都建于上世纪五六十年代,普遍年久失修,老

旧住宅区房屋相对低矮拥挤的现状,也影响基础设施的改造完善,一到下雨天道路泥泞,住户出行就十分不便。此外城市CBD黄金地段的拆迁工作难度大,也是该地块拆迁工作迟迟未得以实施的原因之一。

随着钱江新城CBD快速崛起,对该地块实施拆迁,既是改善该地块的居住环境的需要,也是推进钱江新城CBD建设过程中的重要一环。上城国土分局按照区委、区政府的要求,高度重视紫阳地块的征迁工作,以民为本,创新突破,严格坚持征地拆迁政策,让居民切实享受到实惠。

发挥联动工作机制优势。区政府和钱江新城建设指挥部联合成立杭州钱江新城上城区紫阳地块征迁工作领导小组,征迁指挥部由上城国土分局抽调熟悉拆迁政策、擅长做群众工作的骨干担任。同时,领导小组发挥紫阳区域的紫阳街道、海潮社区、望江经济合作联社等熟悉当地情况的优势,形成了区政府和钱江新城建设指挥部联合指导、上城国土分局具体负责、协同当地街道和社区共同工作的三级联动机制,为拆迁工作提供了组织保障。

提前做好拆迁户调查与宣传工作。征迁工作人员通过走村入户,向被调查户发放公开信、电话沟通、预约上门等形式进行调查摸底,在短时间内完成了收集被调查户的全部户籍资料和房屋权属资料。在此基础上,还通过省、市房改办等部门的外围调查,取得经济适用房、房改房、货币补贴等相关情况的调查成果。在前期调查工作的基础上,制订了一户一策拆迁补偿方案。值得一提的是,征迁组通过多次召开被征迁户座谈会与上门做拆迁户思想工作,对安置位置、过渡时间、安置户型等形成一致意见,并将意见落实到方案中,在方案中还明确

了搬迁鼓励和优惠措施,统一上墙公布,做到拆迁政策透明。

提前建设安置房。我区属于杭州市中心老城区,建设用地十分稀缺,一般都需要先拆迁再建安置房,被拆迁户在外过渡时间相对较长,而紫阳地块拆迁,实行安置房先建,即安置房建设先于拆迁工作,按照拆迁安置方案,安置房项目约6万平方米,位于紧邻新的区政府黄金地段,居住配套齐全;早在拆迁前的2011年1月就动工建设,预计到2014年12月竣工交房,被拆迁户在外过渡时间较以前缩短一年时间。值得一提的是,在绝大部分被征迁户要求原地安置的情况下,对拆迁户的特殊情况拆迁工作也千方百计给予解决。如秋涛路216弄24号陈永法户家中有87岁的老人,年老体弱,需子女服侍度日,且老人也不愿意在他人房子里过渡。征迁领导小组得知这一情况后,通过研究及多方协调,按政策将一套拆迁地附近的安置房交付给拆迁户,解决了陈永法一家的后顾之忧。

提前落实安置补偿费和社会保障。在紫阳地块征地拆迁工作开展之初,征迁组工作人员到各村,现场为被征地农民核定社保指标,按照相关政策,为被征地农户先落实基本生活保障,解除他们的后顾之忧。在拆迁工作中,不仅确保拆迁补偿费依法及时到位,而且确保符合参保条件的拆迁户100%参保。

这些工作做到了拆迁户的心坎里,让拆迁户们在签约前就看到了地段优越、质量可与商品房相媲美的安置房,签约时得到足额的拆迁安置补偿款和可靠实惠的社保,真正使他们吃下了“定心丸”,拆迁户们的观念也逐步从开始的抵触转变了理解和支持,紫阳地块的拆迁工作也得以快速推进。



土地小知识

什么是土地年收益?

土地年收益是指国有划拨土地因地上房屋出租或从事商业等经营性活动以及国有土地上房屋临时改变用途,每年按规定向政府缴纳的收益。

土地年收益的缴纳范围

- (一)国有划拨土地上房屋出租的。
- (二)国有土地上房屋临时改变用途从事商业等经营性活动的。
- (三)原以划拨方式取得的经营性土地,继续进行经营性活动的。
- (四)其他法律法规规定应当缴纳土地年收益的。

土地年收益与土地出让金的区别

土地出让金是按出让合同约定一次性缴纳的收益。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)文件规定,土地年收益、土地出让金均属于土地出让收入,必须统一

缴入国库。

为什么要征收土地年收益?

我国实行土地有偿使用制度,对商业等经营性用地实行招标、拍卖、挂牌方式公开出让。随着我市城市化的推进,一些单位或个人利用市区原划拨土地出租及改变房屋用途用于经营,虽然一定程度上发挥土地、房屋效用,但存在手续不齐全、用地成本低等问题,使得本应由国家收取的土地收益,流失到单位和个人手里,从而损害了我市正常的土地管理秩序和公平竞争的市场环境。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《浙江省城市规划条例》及国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》等法律法规规定,对国有划拨土地因地上房屋出租或从事商业等经营性活动以及国有土地上房屋临时改变用途征收土地收益,是贯彻落实国家法律法规规定的需要,将有利于维护我市正常的土地管理秩序、营造公平公正的市场环境,有效

防止国有土地资产流失。

国家规定哪四类用地可通过划拨方式取得?

根据《中华人民共和国土地管理法》第五十四条规定,以下四类建设用地可通过划拨方式:一是国家机关用地和军事用地;二是城市基础设施用地和公益事业用地;三是国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;四是法律、行政法规规定的其他用地。

国家行政机关办公楼,部分用于出租经营的,需要缴纳土地年收益吗?

国家行政机关用地按规定属划拨用地范围,但出租经营部分应按规定缴纳土地年收益。

不按规定缴纳土地年收益会有什么后果?

一是所涉地块将不能通过土地证书查验等手续,对未通过土地证书查验的地块银行将不予融资贷款,同时也会影响企业注册登记、营业执照年检等相关手续办理;二是对擅自改变房屋用途的行为城管执法部门将依

法进行查处,其中对擅自改变土地用途情节严重的,将依法责令交还土地;三是建立诚信档案,记录所涉单位个人不按规定缴纳土地年收益的行为。

土地年收益缴纳标准

- (一)国有划拨土地上房屋不改变用途用于出租的,按土地所在等级对应土地用途年收益标准的55%计征。
- (二)原以划拨方式取得的经营性国有土地,继续进行经营性活动的,按土地所在等级对应土地用途年收益标准的55%计征。
- (三)国有出让土地上房屋临时改变用途从事商业等经营性活动的,按土地所在等级改变用途前后土地年收益标准的差价计征。
- (四)国有划拨土地上房屋临时改变用途从事商业等经营性活动的,按土地所在等级改变用途后土地年收益标准减去改变前土地用途年收益标准45%的差价计征。