

土地市场清理整顿,对未经批准的非法建设的砖瓦窑厂及五小企业及时拆除,恢复原貌;对经过批准的限期停止生产,并对取土破坏的耕地限期复垦;对符合立项条件的作为土地复垦项目国土部门优先立项;对于经批准用于置换建设用地指标的,实行有偿使用,每亩不低于8000元,目前,全市已有偿使用该指标2000亩,获取资金1.6亿元,有效缓解了砖瓦窑厂、废弃地整治复垦资金的不足问题。目前,全市1600余座砖瓦窑厂已全部关闭,已复垦粘土砖厂800余个,复垦面积1.5万余亩。罗庄区从去年10月份开始,对全区剩余的144座砖瓦窑厂进行了集中整治,全部爆破拆除。据测算,原先这些砖瓦窑厂总占地约3600亩,每年毁田取土近5000亩,全部爆破拆除后,不仅能有效保护耕地,而且可复垦耕地近2000亩。

4 整合资源,合理配置,全面推进建设用地盘活挖潜

4.1 积极盘活现有存量建设用地

一是加大闲置低效利用土地的处置力度。对批而未用、闲置及低效利用土地采取限期开发、延长开发建设时间、安排临时使用、收取土地闲置费或收回、调剂使用等措施,集中进行处置利用。如一家外资企业,通过国有土地使用权公开出让活动,获得了市区通过旧城、旧村改造腾出的面积1543.3亩、总成交价款5.214亿元的七宗国有土地使用权,其中面积659.84亩、成交价款2.2295亿元的三宗土地,因未按期支付价款且一直闲置,我们依法收回了该三宗国有土地使用权,并重新组织进行了公开出让,在社会上引起了较好的反响。二是及时盘活农村现有国有存量建设用地。对农村现有的厂矿、蚕茧站、供销社等原国营企事业单位因破产倒闭及乡镇撤并腾出的国有土地,政府及时收回,重新确定用地性质,公开出让,安排新上项目。全市共盘活上述

用地8776亩,其中,撤销的71个乡镇腾出的4454亩国有土地已全部盘活,安排项目187个。三是积极开展集体建设用地使用权流转试点。目前,全市共办理集体建设用地使用权流转手续2342个,面积9600余亩,推动了农村集体建设用地的集约、高效利用。

4.2 强化管理,完善机制,引导工业项目向园区集中

出台政策,引导“城中厂”及分散布局的零星工业点向园区集中,实施严格的园区准入制度,500万元以下的项目不再单独供地,新上项目投入强度每亩不低于150万元,容积率不低于0.8,适度提高建筑密度和容积率,场区绿化率控制在不高干15%。同时,着眼于建设资源型社会,积极探索节地型新型工业化路子,倡导企业建设高层厂房,向空中要地;改造低层厂房,“增地”扩容;兴建创业园,建设标准化厂房,集中安排科技含量高的中小项目用地。

4.3 加快市场化配置,不断加大土地招拍挂出让力度

对改造腾出、收回及收购的土地,规划为经营性用地的,一律纳入市场化运作,招拍挂出让率达100%,土地市场化配置水平不断提高。2005年,全市实现政府土地收益23.58亿元,其中通过招拍挂出让实现政府土地收益17.91亿元,招拍挂出让面积和实现的政府收益分别占出让总面积、实现政府总收益的45.3%和82.4%。





城市化、工业化是现代化建设不可逾越的阶段。征地拆迁和补偿安置工作涉及群众切身利益,容易引发社会矛盾。近年来,我们坚持重心前移、预防为主,狠抓源头治理;跳出信访抓信访,切实维护群众合法权益,有效化解了矛盾纠纷,我区连续6年没有发生因土地问题越级到省进京上访,实现了发展和稳定的“双赢”。主要做法是:

1 实行阳光操作,保证群众知情权

一是通过举办各村居党支部书记、主任培训班,上街宣传,送法下乡,培养村居国土资源信息员等多种形式,广泛宣传国土资源管理法律法规,切实增强群众依法办事、依法维权的意识。二是增加征地工作透明度,保证群众知情权。征地前,组织人员深入村居进行座谈交流,向干部群众讲清征地的原因、数量、性质、用途等情况,由被征地村居召开村居民代表大会,将征地情况传达到各家各户,并由村居两委负责收集群众意见,确保及时准确地掌握群众意愿。三是严格落实听证和告知两项制度。在拟订征地方案和征地补偿安置方案前,均告知居民是否需要听证,凡需要听证的都组织听证会,根据群众意见,及时对方案进行调整和完善。2004年9月,我们在全省率先就拟订征用胜园街道西现河村土地安置补偿方案组织了听证会,截至目前,已先后组织征地补偿听证会12次,均收到了良好效果。四是认真履行公告义务,严格执行“两公告一登记”制度,将征地方案按时在被征地村居及其所在镇、街道进行公告,对被征地村居和相关权利人进行补偿登记后,再对拟订的征地补偿安置方案进行公告。上述措施的实施,有效避免了群众因不明内情而造成误访。

2 搞好补偿安置,维护群众切身利益

在征地拆迁和补偿安置工作中,对失地村居民实行“三倾斜”,即政策倾斜、规划倾斜、资金倾斜,从补偿安置、生产生活、长远发展等方面给予最大限度的照顾,努力消除其后顾之忧,切实维护群众切身利益。

2.1 坚持让利于民,及时足额补偿

自2001年以来,积极推行了土地征用“区片综合价”,将城市规划区内的土地划分为四级,根据土地所在的级区,确定土地补偿费和安置补助费的倍数。几年来,我区征地补偿费均高于法定标准。对地面附着物特别是地面建筑物的补偿,分别按城市房屋拆迁补偿评估补偿和征用土地地面附着物补偿两种标准和方法计算补偿数额,取最高数额给予村居民补偿,并实行先补偿后用地,努力争取群众的理解和支持。胜利街道辛镇村是我区最

大的行政村,2002年以来,我区新区建设先后征用该村土地3959.19亩,其中村民住宅用地1497.68亩,拆迁村民住房1111套、建筑面积12.68万平方米,征地补偿费按“区片综合价”平均每亩补偿2.49万元,高出法定标准0.7万元;村民房屋均按法定高限进行了补偿。在此基础上,村民购买新住房时,区政府无偿补贴村民人均20平方米楼房面积,并再享受20平方米的优惠面积(1000元/平方米)。这些补偿政策充分照顾了群众利益,激发了群众参与村居改造的积极性,辛镇村拆迁范围内的房屋全部实现协议拆迁,无一户强制拆除,无一村民上访。

2.2 坚持多渠道安置,妥善解决失地村居民的生产生活问题

一是实施“货币安置”。依法落实安置资金,及时兑现货币补偿。二是实施“留地安置”。将储备土地的10-15%作为安置用地,为失地村居民留足发展空间。全区已累计为被征地村居留出安置用地3000亩,其中500亩已得到开发利用。胜利街道辛镇村共留安置用地1334亩,随着东营区新区的配套建设,该安置用地现评估价格已达到3.75亿元,加上1.3万亩土地被纳入政府储备获取补偿费2.6亿元,村集体共增加收益6.35亿元,为村居的长远发展奠定了坚实基础。三是实施“就业安置”。从财政拿出专项资金对被征地村居的适龄青年进行技术培训,使其掌握一技之长,增加就业机会。如胜园街道投入培训经费40万元,以山东轻工业学院、山东轻工业工程学院为培训基地,以园区企业所需专业为重点,对所辖村居适龄青年进行专业技术培训,并在园区企业中优先安置就业,培训就业率达到96%。将征地拆迁后建设用地范围内的绿化养护、物业管理等就业岗位,以及土方、砂石料运输等临时性工作,优先安排给失地村居民,增加了群众收入。四是实施“福利性安置”。根据实际情况,对失地村居民发放一定数额

的生活补助,使居民生活进一步得到保障。如胜园街道对女年满55周岁、男年满60周岁的失地村居民,每人每月发放80元的生活补助费,让群众切身感受到了经济发展带来的利益。五是实施“优惠安置”。针对村居改造的不同情况,政府对村居民新购住房给予补贴优惠。如文汇街道中王屋社区居委会改造,居民可按成本价购买住房,无偿提供每人20平方米商业用房,另可按1500元/平方米的优惠价格限购20平方米商业用房。改造后,该居委会户均拥有住宅180平方米,商业用房267平方米,户均总资产达到120多万元,仅房屋出租一项,每年每户收入可达3.4万元。六是实施“保险安置”。制定了《东营区失地农民养老保险暂行办法》、《关于失地农民安置的意见》,按照“集体缴纳为主,个人适当承担,政府按比例补贴”的原则,将征地安置补助费优先用于交纳居民养老保险,使居民老有所养,进一步消除了群众的后顾之忧。

3 管好用好土地补偿资金,引导村居发展壮大集体经济

在征地拆迁过程中,一些村居形成了大量集体资产。为充分发挥这些资产的效益,我们积极创新,引导村居由过去的“分光花净”变为“养鸡生蛋”,利用土地补偿费对安置用地进行开发运营,加快发展壮大村居集体经济,走出了一条良性发展的新路子。

3.1 严格征地补偿费管理,确保资金足额到位、合理使用

自1985年开始,我区就对各村居土地补偿费实行“区管村用”,在区国土资源局设立征地补偿费财务专户,以村居为单位明细记账,各镇、街道也设立村居征地补偿费专户,进行单独核算。严格按有关规定分配和使用征地补偿费,将地面附着物及青苗补

偿费如数及时支付给法定所有者,对土地补偿费属村居集体所有的部分,不分配到户,不用于集体经济债务清偿,优先用于支付失地村居民养老保险金,解决村居民基本生活保障,而后用于发展生产、兴办公益事业。对安置补助费实行专款专用,原则上全部用于失地村居民安置,实现了征地补偿费的规范管理和合理使用。

3.2 建立“三位一体”管理运营模式,大力发展村居集体经济

我们从中心城区实际出发,探索建立了村居党支部、村居民委员会和股份有限公司“三位一体”的集体经济管理运营模式,使村居两委通过公司以法人的身份进入市场,利用征地补偿资金对安置用地进行开发、经营和管理,或以征地补偿资金、安置土地作为资本进行合作和合资联营,加快村居集体经济发展,推动村民向市民、市民向股民的转变。如黄河路街道东赵居委会成立了山东东赵集团公司,先后投资3亿元开发建设市农行大楼、新悦大酒店,投资1.5亿元建设全市最高层次的鸿冠广场写字楼,与香港客商合作建设总投资5.1亿元的鸿港医院,项目全部投入使用后,居委会集体资产将突破15亿元。2004年5月,东赵居委会对原集体企业进行了整体改制,集体股份由98%减少为70%,其他股份通过量化、配送、认购等方式转让到居民手中,年底根据公司效益按股分红,逐步取消居委会给居民的福利性生活补贴,真正实现了居民向股民的转变,促进了公司更快更好的发展。胜利街道辛镇村把原集体资产转为公司股份,成立了东营辛昌置业有限公司,投资2亿元与山东蓝海集团合资开发建设五星级大酒店,辛镇村每年可收益1150万元,实现了集体经济的良性发展。村居集体经济的快速发展,创造了大量就业机会,大幅度提高了村居民收入水平,群众安居乐业,有力地促进了社会和谐稳定发展。