

试谈工业用地管理及利用 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/490/2021_2022__E8_AF_95_E8_B0_88_E5_B7_A5_E4_c67_490467.htm 2006年国务院和国土资源部分别出台了31号文件和工业用地出让最低价标准，要求“工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让价格不得低于公布的最低价标准”，掀起了工业用地史上的一场革命，使成长中的中国土地市场猛然一跃。同时，对地方政府的触动之深、波及面之广，也是前所未有的。

一、土地新政出台的意义

改革开放以来，中国工业化、城市化取得的成就举世瞩目，土地在其中作出了难以估价的贡献。低成本的工业用地，支撑了高速度的工业化，也使大量土地资产流失。推行工业用地招拍挂和最低价标准是土地市场建设进一步成熟完善的重要环节，一是有利于营造公平、公正、公开的市场竞争环境，解决工业用地无序竞争的问题，防止各地竞相压低地价造成国有土地资产流失，同时抑制借工业项目之名通过改变土地用途行房地产开发之实的土地投机行为。二是有利于通过市场经济杠杆，发挥土地资源的市场配置的基础性作用，促进节约集约用地，提高土地利用效率，增加土地资源对社会经济可持续发展的保障能力。三是有利于政府规划引导的实施，形成合理的产业布局，促进工业项目产业集聚，发挥规模效应。

二、土地新政下工业用地的管理

土地新政出台后，原来的工业用地管理模式已不适应形势的发展，新形势下如何管理和利用好工业用地成为各级政府及土地行政主管部门必须面对和解决的问题。

（一）转变思想，做好宣传

首先管理部门要转变思想，适应时代的发展和新政的

变化，提高思想认识和管理水平；其次要广泛宣传工业用地新政，使社会各界对新政有一个全面地了解。（二）工业用地供地程序的转变 根据31号文件规定，工业用地必须采取招标拍卖挂牌方式出让，这就使我们的供地方式有了质的转变。新增建设用地的供地程序发生转变，特别是存量工业用地办理程序的改变，给我们土地行政主管部门带来了新的问题和考验。而且工业用地由于其用地性质的特殊性，决定了其招牌挂程序的复杂性和多样性，因此需要我们在操作的过程中不断总结经验，不断完善提高。具体来说，首先要建立工业用地招标拍卖挂牌出让制度，严格执行工业用地新政。具体操作可根据实际情况灵活掌握，对于一般性行业可以采取拍卖或挂牌的方式出让，对于有一定限制性要求的行业，可以采取挂牌的方式出让，对于特殊项目，如国家重点建设项目、政府重大利用外资项目、填补科技空白的科技工业项目等，可以采取招标的方式出让。（三）工业用地的价格管理 一是严格执行工业用地出让最低价标准。工业用地最低价标准出台以来的新供工业用地，其出让价格一律不得低于该宗地所在区域的最低价标准。坚决杜绝在招商引资中竞相压低地价甚至以零地价、低于成本出让工业用地的现象，树立正确的供地观和用地观，促进工业用地的集约化，引导工业用地价格的合理化发展。二是防止炒卖已有工业用地。工业用地最低价标准的出台和工业招拍挂制度的实施，在一定程度上使工业用地迅速升值，如何管理好土地二级市场，防止炒卖已有工业用地，也是目前土地市场管理所必须面临的问题，因此应当出台相应的配套政策，抑制炒卖工业用地，以免波及住宅等用地价格。三是防止违法占用集体土地。《标准

》的覆盖范围仅为国有土地，有可能促使一些企业把用地目标转向农民集体土地。虽然现行法律法规对集体土地的使用限制有严格的规定，但违法征占集体土地的现象仍然存在，集体建设用地隐形市场的存在也是不争的事实。提高国有工业用地价格，可能导致违法占用集体土地现象的增加，因此将城乡建设用地纳入统一的市场，通过统一的市场规范进行协调管理，尽快形成“两种产权，一个市场”的统一协调管理模式也是当务之急。

（四）工业用地的规模及批后控制

一是指标控制。严格执行工业用地各项控制指标，对不符合控制指标的不予供地或核减项目用地面积，树立社会节约用地的意识。

二是批后控制。加强对已供工业用地项目的监管，重点监管工业项目的履约情况及项目落地情况，具体包括项目投资强度、用地指标控制、开工建设期限以及项目开发进度等事项，保证土地的合理利用。

三、工业项目用地的保障措施

一是工业用地向集聚区集中。长期以来，我国工业用地一直处于摊大饼、撒芝麻盐式的发展状态，分散无序的布局，极大地浪费了土地资源。工业集聚区集相对完善的基础设施，不仅有利于降低企业的前期投入成本，而且有利于形成规模效益，促进企业的良性发展，同时也可以节约大量的土地资源。

二是加大标准厂房建设推广力度。鼓励社会各界建设多层标准厂房，凡适合进入标准厂房的工业行业一律进入标准厂房区，不单独供地。通过提高容积率，向空间发展的方式节约土地资源，促进工业用地的集约化发展。

三是加大存量土地盘活力度，整合土地资源。对于空闲、闲置、低效利用等存量工业用地要区别情况进行盘活利用，一方面有利于保障工业用地，另一方面也可以减轻保护耕地的压力。

四

是加强对集体建设用地的管理与利用。逐步规范和引导集体建设用地的利用，使之成为缓解土地供需矛盾的又一个支撑点。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com