

《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》系列解读之五
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/84/2021_2022__E3_80_8A_E5_9B_BD_E5_8A_A1_E9_c51_84599.htm “以租代征”擅自将农用地转为建设用地，是近年来凸现的一种违法新形式。所谓“以租代征”，即通过租用农民集体土地进行非农业建设，擅自扩大建设用地规模。其实质是规避法定的农用地转用和土地征收审批，在规划计划之外扩大建设用地规模，同时逃避了缴纳有关税费、履行耕地占补平衡法定义务。其结果必然会严重冲击用途管制等土地管理的基本制度，影响国家宏观调控政策的落实和耕地保护目标的实现。当前，国家严把土地供应“闸门”，而“以租代征”却在各地竞相“上演”，已成为一种普遍的违法形式。针对“以租代征”的土地违法问题，国土资源部多次要求严肃查处。2005年8月，国土资源部发出《关于坚决制止“以租代征”违法违规用地行为的紧急通知》，要求依法严肃查处“以租代征”违法违规用地行为。今年5月和6月，国土资源部又连续下发《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》和《关于严明法纪坚决制止土地违法的紧急通知》，各省（区、市）按照两个《紧急通知》要求，认真组织开展了对“以租代征”违法用地、闲置土地和别墅用地的清理，重点是《关于深化改革严格土地管理的决定》下发以来发生的各类违法违规用地。为了进一步遏止“以租代征”违法用地问题，《通知》再一次重申：禁止通过“以租代征”等方式使用农民集体所有农用地进行非农业建设，擅自扩大建设用地规模。农用地转为建设用地，必须符合土地利用总体规划、城市总体规划、村

庄和集镇规划，纳入年度土地利用计划，并依法办理农用地转用审批手续。农民集体所有建设用地使用权流转，必须符合规划并严格限制在依法取得的建设用地范围内。同时明确了法纪：未依法办理农用地转用审批，国家机关工作人员批准通过“以租代征”等方式占地建设的，属非法批地行为；单位和个人擅自通过“以租代征”等方式占地建设的，属非法占地行为，应当依法追究有关人员的法律责任。加强土地调控对基础工作提出了什么新要求？准确的数据是土地调控以及土地管理各项工作的基础和依据。只有做好各项基础业务工作，客观、准确地掌握各行各业以及各类土地利用情况，及时调整土地供应总量、方向和用途，才能把土地调控落到实处，发挥调控效果。《通知》明确要求，“以实际耕地保有量和新增建设用地面积作为土地利用年度考核、土地管理和耕地保有责任目标考核的依据”。“新增建设用地土地有偿使用费缴纳范围，以当地实际新增建设用地面积为准”。管理手段以及考核标准和缴费标准的改变，对基础业务工作提出了新要求：一是要求准。土地利用变化状况既要有影像还要有图形和位置，无论是建设占地还是耕地以及基本农田面积都要求准确，要保证数据与实地一致，不能有虚假，经得起实践的检验。二是要求全。不但要有农村土地信息，还要有城镇土地信息，不但要有农用地、建设用地和未利用地的数据，还要求有各行业、各产业用地数据，要涵盖土地管理的各方面。三是要求新。不能只有过去几年的数据，还要有每年、每季，甚至每月、每天的数据，要及时用最新调查成果更新原有数据。四是要求快。要及时掌握各地土地利用状况以及变化信息，利用网络技术，快速汇总、统计

、分析各项调查和监测数据，保证各地土地利用变化数据的及时获取，满足形势分析的需要。面对这些新要求，我们必须清醒地认识到，目前的基础工作与土地调控的要求还有一定的差距：一是一些地方对基础工作重视不够，经费投入少，专业调查队伍不健全。二是数据不实，个别地方虚报或瞒报数据。三是数据上报数据周期长，有些非常重要的数据年底才能上报统计一次，不能及时反映变化了的土地利用情况。四是指标体系不合理，信息不丰富，不能充分适应管理的需要。为此，我们必须充分采用遥感和信息系统等现代技术手段，加强土地调查统计和变更调查工作，及时准确掌握土地利用变化情况，切实改变基础工作与业务管理“两层皮”的状况，真正将基础调查作为管理的技术手段，切实发挥其作用。为切实做好土地调控，夯实各项管理工作的基础，实现管理手段从运用行政手段为主向综合运用经济、法律、行政和技术手段的转变，下一步要着重做好以下几项基础工作：一是，开展第二次全国土地调查。从今年下半年开始，利用3年时间，按照国家统一标准，采用遥感等高新技术，查清我国每一块土地的权属、面积、分布和利用状况，建立集影像、图形、地类、面积和权属为一体的土地调查数据库，以此数据为基础，建立起土地资源变化信息的调查统计、及时监测与快速更新机制。二是，科学编制土地规划，做好规划之间的协调衔接，为落实土地计划控制提供科学依据。

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