

2020年6月25日：第30个全国土地日

节约集约用地 严守耕地红线

义乌：以“两山”理念精准管控全域土地

2005年8月15日,时任浙江省委书记的习近平提出了“绿水青山就是金山银山”的科学论断。通过近15年的实践,“两山”理念已经成为习近平新时代中国特色社会主义思想的重要组成部分。

绿水青山是金山银山实现的前提和基础,也是金山银山的归宿。义乌素有“七山一水二分田”的说法,虽然商品经济发达,但土地等自然资源较为匮乏。近年来,全市牢固树立“两山”理念,在土地资源节约集约利用上狠下功夫。特别是2019年以来,义乌市全面落实自然资源管理新职责,把“两山”理念落实到自然资源管理实践当中,按照“调查好每寸土地、规划好每寸土地、利用好每寸土地”的工作总目标,全面部署开展了全域土地精准管控工作,深化自然资源节约集约利用,深入推进我市农村土地制度改革三项试点,助力乡村振兴和生态文明建设,并取得明显成效。

1 明底数、强内功,在用地盘活上做好“减法”

“两山”理念是促进经济社会可持续发展的内在要求,要进一步优化自然资源配置,在存量盘活上做文章。义乌市土地资源紧缺,全市上下统一思想,全面盘活可利用的土地资源,按照开展大调查、布局大规划、腾出大空间、落实大产业、实现大产出、建设大生态的思路框架,大力开展“六大行动”,一是开展“大调查”行动。全市各镇街摸清家底,共调查了450宗15796亩国有建设用地,513宗8895亩集体建设用地,并对可盘活提升用地逐宗建立台账并将矢量数据上图,按作战图逐宗销号利用。二是开展“大规划”行动。做好国土空间总体规划,国际贸易综合改革试验区区和具体地块规划编制,现已完成国土空间总体规划中期成果,并基于三调初步成果过程数据和现状调研形成现状数据底图。三是开展“大空间”行动。以拆出万亩发展空间,盘活利用万亩现有空间为目标,去年通过整村拆、拆打拆拆出用地空间10620亩,完成消化批而未供土地6000.16亩,盘活存量建设用地4494.21亩,完成城镇低效用地再开发2282.09亩,处置闲置土地178.2亩,助力打造绿色动力小镇、信息光电小镇等“万亩千亿”高能级产业平台,和上溪、义亭、廿三里三个总规面积达8996亩的产业片区。四是开展“大项目”行动。积极做好招商引资和项目落地,去年引进亿元以上项目60个,总投资1187亿元,其中50亿元以上项目12个,为历年最多。五是开展“大产出”行动。通过土地科学供应,提升用地产出效益,已整治提升“低散乱”企业1728家、D类企业85家,规上工业增加值增长7.9%。六是开展“大生态”行动。通过土地整治,城市“绿肺”整治,绿化景观整治,农田整治,农房整治实现城乡生态环境的美化。去年完成绿化造林1.26万亩,新增农业中连片流转8104亩,新增和提升农业“标准地”6.88万亩,同时将六大行动的年度目标任务分解给各镇街和相关部门,并实行月度攻坚竞赛排名和“红黄旗”奖惩,按月按季评出红黄旗单位40个批次、黄旗单位10个批次。

2 谋创新、巧结合,在统筹改革上做好“乘法”

“两山”理念是统筹自然资源各项改革的根本纲领,要统筹自然资源管理相关领域的各项改革创新,发挥叠加效应。在推进全域土地精准管控中,义乌市将自然资源管理新职责的落实和农村土地制度改革三项试点的深化等创新工作有机结合、相辅相成。一是与农村土地制度改革相结合。充分盘活利用集体建设用地,未利用宅基地以市场化方式用于跨村跨镇街安置,集体经营性建设用地直接就地入市或整合入市,具备立地条件的复垦退出形成“集地券”,去年完成“集地券”

1038亩,完成宅基地跨村安置1048.5间,安置农户357户,完成入市9宗64.73亩,成交价款7220.5万元。二是与优化营商环境相结合。我市在项目选址、供地、工程规划许可三个阶段大力开展建设用地审批制度改革,实现建设用地审批和城乡规划许可“多审合一”,审批时限由131个工作日精简为61个工作日,办事材料由118份削减为25份,推行建设项目测绘“多测合一”,通过整合各类测量规范和技术标准,对12项测绘业务进行改革合并,建设项目测绘作业时限由64个工作日缩短到26个工作日。我市还以全国不动产登记“综合创新示范”试点为契机,建立了“互联网+不动产登记”新模式,率先在全国实现所有不动产登记业务类型“网上办、掌上办”,三是与集体用地统筹利用相结合,制订出台了农村集体建设用地统筹利用实施办法、宅基地跨村跨镇街安置实施细则,和农村集体建设用地整治利用实施细则等“一办法两细则”,积极构建“1+X”的各类农村集体建设用地统筹利用政策体系,农村规划为垂直房的未利用宅基地,以市场化方式用于跨村跨镇街安置;规划高层公寓未建区块征收储备后,用于城市有机更新、新社区集聚安置或新农村建设高层集中安置;规划为集体经营性建设用地的,可就地入市或整合入市;具备立地条件的集体建设用地,复垦退出形成“集地券”;对低小散乱村集体建设用地,采取清理整治、规范提升、整合入市和用于更新改造等方式盘活利用,“两路两侧”用地流转用于绿化造林、景观提升等。

3 惠民生、予民利,在乡村建设上做好“加法”

“两山”理念是新时代美丽乡村建设的必然选择,要综合施策,科学布局和落实农村生产、生活、生态空间,促进乡村振兴。义乌摒弃以往农村建设当中的粗放低效发展模式,将“两山”理念和可持续发展理念贯穿始终。充分盘活利用现有建设用地,统筹山水林田湖草系统治理,以节约集约、生态和谐、绿色发展,促进城乡融合发展。去年下半年开始,义乌市根据农村建设的实际,完善改造政策,部署开展农村有机更新工作。一是坚持“自愿+规划+设计+规范”,以村级组织自愿为前提开展农村有机更新;由政府统一进行村庄规划布局,按照农村规划的底图和蓝图到底;抓好村庄风貌的统一设计,建设融入义乌自然山水、具有乡土文化特色、能够安居乐业的浙东民居;规范村庄建设管理,包括高层代建的管理。二是尊重农民自主选择权,将农村有机更新与资格权调剂、宅基地跨村跨镇街安置等政策打通,农户可以自愿选择垂直房、高低结合、退出宅基地资格权后购买商品住房等多种安置方式,既保障必要的居住条件,又显化宅基地价值。三是农村建设用地规模控制,通过控建设用地规模、控人均宅基地面积标准、控最高户型标准、控高层住宅安置系数,实现节约集约用地。村庄建设用地规模从最少120平方米调整到最高100平方米,人均宅基地面积标准由36平方米调整到30平方米,最高户型标准从140平方米调整到120平方米,高层住宅安置系数从1:6调整到1:4,节约率达到20%以上。四是实施规划串联、集中安置。按“1+X+Y”的农村和社区空间布局规划体系,结合国土空间规划编制和“多规合一”村庄规划编制,以及全市行政村撤并调整,实施村庄整合、垂直房和多层、高层住宅集中规划联建等,原先732个行政村整合为450个村(居),发挥集聚效应。五是鼓励节约用地壮村集体经济,对农村有机更新节约建设用地的,给予10%的用地奖励,允许规划为集体经营性用地进行入市等,壮大村集体经济。在深入研究、精准测算和慎重决策的基础上,制订了农村有机更新政策和操作细则,有63个村已开展试点,5.3万农民将住上新房。



义乌：开启“互联网+不动产登记”新模式

“真没想到二手房过户这么方便,还特别快。”日前,市民王顺忠感叹义乌市不动产登记中心,仅在某房产中介公司便体验到了同样的高效与便捷。他与常年在外地做生意的季成兵原本约好到不动产登记窗口办理房产过户手续,但是季成兵因故无法如约赶回义乌,一筹莫展之际,两人得知过户转移登记可以在线上办理便立即动手。身处异地的他们,在“义乌市不动产登记在线服务平台”完成签约、网上缴税、领取电子不动产登记证书等所有业务,全程不到半小时。季成兵感慨:“网上办理过户不仅节省了往返机费用,也没耽误我的生意,实在太好了!”

自2019年获批自然资源部不动产登记“综合创新示范”试点以来,义乌市着力深化不动产登记“最多跑一次”改革,通过登记制度创新、业务流程再造、部门信息共享、数据质量提升、申报材料精简、系统平台重构等进行全方位改革创新。2019年11月18日,义乌市不动产登记在线服务平台“上线运行”,建立了以全流程网上和移动办理为主、现场自助和人工办理为辅的“互联网+不动产登记”义乌模式,率先在全国实现了不动产登记业务类型、全流程、全地域、全天候、无线下、无纸化的“四全两无”式“互联网+不动产登记”。

不动产登记“在线服务”是对现有“互联网+不动产登记”的进一步深化,形成了“全业务、全流程、全地域、全天候、无线下、无纸质”的“四全两无”在线服务模式。

全业务覆盖。申请人通过手机服务端、电脑服务端、自助设备端等服务窗口,充分应用活体认证等现代身份认证技术,以及基于政务服务网提供的公民和企业在线电子签名、电子签章等接口服务,即可线上办理所有类型的不动产登记业务。

全流程网办。对登记项目实施全流程再造,全覆盖改革,将不动产登记业务类型分为14类45项、121个事项,按照事项重新梳理业务流程和登记所需材料,减少办理环节,压缩办理时间,改造了不动产登记现场办事区,用系列自助、智能设备和5个疑难问题办理办公室代替原先28个不动产登记窗口,设置自助登记、自助查档等自助服务区。从签约申请、审核查簿到发

证、归档,不动产登记全流程都实现网上办。

全地域通办。申请人不受地域限制,经过远程身份认证即可跨区域享受在线签约,在线申请,在线缴税,在线查询,在线咨询等在线服务。二手房交易合同、二手房买卖合同、登记委托书,均可通过“义乌市不动产登记在线服务平台”在线签约,二手房转让等转移登记可多人异地同步申请办理。

全天候办理。通过系统与共享数据的智能校验匹配,实行电脑智能和人工辅助审核相结合模式,所有业务实行全天候响应,可24小时不间断网上(掌上)提交不动产登记申请并实时受理,不动产抵押注销登记和权属信息查询实时在线办结。

无线下流程。先后攻克登录人、多人签约、在线支付三种身份认证难题,解决群众和企业不动产登记远程、移动申请中的“面签”障碍,确保所有登记业务网上办理,无需线下提交资料和现场面签。申请人只需线上填写《不动产登记申请书》等相关表单后即可完成不动产登记申请,开发了不动产登记在线缴税软件,有效衔接“金税三期”系统和不动产登记信息平台,实现缴税网上支付,自助支付等多渠道不见面支付。

无线化管理。协调房管、金融、税务、法院等部门重新设计工作流程,网上实时共享获取结构化数据,司法文书、电子税票及抵押信息表等登记材料与申报材料,除特殊疑难案件外,121项业务无需群众提交资料,最大限度确保不动产登记所需资料均由系统生成,数据共享等方式获取,群众可“刷脸办证”,全面应用电子不动产登记证书(证明),建立不动产登记电子档案,实现无纸化管理。

通过积极努力探索实践,义乌市不动产登记以证明材料多、排队时间长、审核繁琐来回跑,到“零材料”“零等待”“零跑腿”,目前止,除法定公告期限外,全部121个登记业务均能在1个工作日内办结。义乌市不动产登记在线服务平台上线以来,日均在线办理各类业务600件,网办率近91.2%。尤其在2月疫情严控期间,充分利用“网上办”“掌上办”,发挥“零跑腿”“不见面”优势,通过平台完成各类办件2146件,办理1815件不动产抵押登记业务,在确保登记质量的前提下极大提升群众办事便利度。



【以案说法】

破坏耕地被处罚

2014年7月至9月期间,朱某某未经依法审批,私自联系骆某某、倪某某,让上述二人将集聚区工程挖出的土方堆到朱宅村南金高速与义乌江交叉处,并收取费用人民币三万元。经现场勘测,堆土占地面积13393.8平方米。经原金华市国土资源局鉴定,上述行为造成10233.4平方米耕地(基本农田)严重破坏,种植条件完全丧失。具体四至:东靠洪太围的铁丝网,南靠甬金高速公路,西靠义乌江,北靠田地。

2015年3月30日,原义乌市国土资源局将朱某某破坏耕地案移送义乌市公安局侦办。2016年6月8日,义乌市人民法院对朱某某犯非法占用农用地罪作出判决,判处有期徒刑六个月,并处罚金人民币一万元,没收违法所得三万元。2019年9月,义乌市人民检察院对该地块进行现场调查后向义乌市自然资源和规划局提出检察建议,要求义乌市自然资源和规划局依法履行职责。义乌市自然资源和规划局进行再调查,发现朱某某未对该地块15余亩基本农田整改复垦。

朱某某的上述行为,违反了《中华人民共和国土地管理法》第二条第三款“任何单位和个人不得侵占、买卖或者以其他形式非法转让土地。”(基本农田保护条例)第十七条第一款“禁止任何单位和个人在基本农田保护区内建窑、建房、建坟、挖砂、采石、采矿、取土、堆放固体废弃物或者进行其他破坏基本农田的活动”的规定,属破坏耕地行为。依据《基本农田保护条例》第三十三条“违反本条例规定,占用基本农田建窑……破坏种植条件的,由县级以上人民政府土地行政主管部门责令改正或者治理,恢复原种植条件,处占用基本农田的耕地开垦费1倍以上2倍以下的罚款……”的规定,由于本案中人民法院已给予罚金处罚,不再给予罚款的行政处罚,责令朱某某对破坏的10233.4平方米耕地(基本农田)限期改正,恢复原种植条件。

2019年5月,义乌市自然资源和规划局对朱某某破坏耕地行为依法作出行政处罚。

无证采矿 严惩不贷

2018年6月中旬起,蒋某某未经依法审批,擅自义乌市某村“山头坞”地块采石,并将采出的石料及宕渣用于其承包的该村民造耕地项目。

2018年7月30日,义乌市自然资源和规划局对蒋某某涉嫌无证采矿行为进行调查并责令其停止违法行为,但之后蒋某某仍将该地块已开采的石料及宕渣用于上述造耕地项目,直至2018年8月中旬为止。经浙江省第三地质大队现场勘测,涉案地块已开挖普通建筑石料2740吨,宕渣4620吨。经义乌市涉案物品价格认证中心鉴定,以上石料价值人民币54800元,宕渣价值人民币69300元,共计价值人民币124100元。

蒋某某的上述行为,违反了《中华人民共和国矿产资源法》第三条第二款“国家保障矿产资源的合理开发利用。禁止任何组织或者个人任何手段侵占或者破坏矿产资源。各级人民政府必须加强矿产资源的保护工作。”《中华人民共和国矿产资源法实施细则》第五第一款“开采矿产资源,必须依法申请登记,领取采矿许可证,取得采矿权”的规定,属无证采矿行为。为此,依据《中华人民共和国矿产资源法》第三十九条“违反本法规定,责令停止开采、赔偿损失,没收采出的矿产品和违法所得”,《中华人民共和国矿产资源法实施细则》第四十二条第一款(一)项“依据《矿产资源法》第三十九条、第四十条、第四十二条、第四十三条、第四十四条规定处以罚款的,分别按照下列规定执行:(一)未取得采矿许可证擅自采矿的,处违法所得50%以下的罚款”的规定,责令蒋某某停止开采行为;没收蒋某某违法所得人民币124100元;并处48%罚款,计人民币59568元。

义乌市自然资源和规划局于2018年12月对蒋某某的上述行为作出行政处罚。2019年9月,义乌市自然资源和规划局催告后依法申请法院强制执行,义乌市人民法院裁定准予强制执行。

全媒体记者 余依萍 见习记者 朱建栋