

国有土地出让时规划条件出具的相关问题探讨

王丽娟

石河子博力工程管理有限公司 新疆 石河子 843200

【摘要】：规划条件对于整体国有土地出让工作具有重要影响，城乡规划管理部门根据实际的工程项目情况，对用地出让提出控制和指导性意见。在此基础上，能够为设计单位和建设单位开展土地出让进行指导，起到良好的促进作用。

【关键词】：国有土地；土地规划；规划条件；措施分析

1 规划条件的概念解析

1.1 设立依据

在实际的国有土地出让规划条件出具过程中，规划条件的设立需要根据整体工程建设项目的实际内容，在满足项目建设要求的前提下，对规划条件进行详细的审查和编制。一般规划条件的设立主要由城乡规划的主管部门进行，需要注意的是，在条件的设立过程中，需要对出让土地的一系列信息进行调查和收集。比如，土地的地理位置、使用性质、整体开发条件、开发阶段等。

1.2 规划条件内容

规划条件的内容主要包括两个方面，分别为：规定性内容和指导性内容。其中规定性内容在应用过程中，相关建设单位和设计单位必须严格遵守，不得进行篡改。指导性内容主要在实际应用过程中起到指导建议的作用，建设单位和设计单位可以根据实际情况进行有选择地遵守。规定性内容主要包括：土地开发位、置用地性质、整体开发阶段、交通状况、基础设施建设状况等。指导性内容主要包括：用地地区的人口数量、文化保护要求、环境保护要求、用地地区的建筑物主要风格等。

1.3 规划条件的作用

规划条件对于整体国有土地使用权的出让具有重要影响，能够帮助建设单位和土地管理部门对土地的价格、土地信息、土地开发状况等进行详细的了解，也是使用权出让合同的重要组成部分。除此之外，规划条件能够作为后期管理部门进行规划核实的真实依据，为开展规划核实工作提供依据。

1.4 出具规划条件的意义

在后期的规划方案审查过程中，管理部门能够依据规划条件，对整体出让工作进行审核，加强整体控制效果，保障土地利用以及出让工作在我国相关法律法规要求下顺利进行。除此之外，规划条件能够更好地促进我国相关土地资源

合理利用，加强土地节约和城乡统筹规划水平，推动土地资源可持续发展，为我国经济社会的进步保驾护航。规划条件在使用过程中，不得进行随意地更改。针对特殊情况需要进行更改和调整的，需要在城乡管理部门的批准下，在提出相关详细变更规划的前提下进行变更。需要注意的是，在规划条件应用过程中，需要与我国相关土地法律管理条例进行结合，保障整体操作流程符合法律规定。

2 国有土地规划条件出具过程中存在的主要问题

2.1 出具规划条件缺失依据性

随着我国经济社会水平的不断提高，我国的城乡差距在不断缩小，但是仍有一些城镇地区的规划工作与其他地区相比存在一定差异。随着我国城乡规划法的颁布，该文件规定在城市规划用地过程中，需要通过控制性规划对每一寸土地的使用状况进行管理和覆盖。但是在一些地区尤其是中小城市，该工作仍然处于启动阶段，导致整体规划条件的出具缺少依据性。

2.2 出具规划条件的部门直接协调性不足

由于出具规划条件涉及的部门较多，整体工作较为复杂，包含众多工作内容，导致在实际的工作协调过程中，各部门配合程度较不完善。一些规划部门在进行城乡规划时，没有与土地管理部门进行充分地沟通和联系，导致出具规划条件工作出现断层。规划条件能够对土地的储备情况进行详细的分析，包括储备进展、储备过程中存在的主要问题、储备工作开展的主要优势等，如果规划部门没有对情况进行详细的了解，会降低整体土地规划工作的工作效率和质量，不利于规划方案的优化与完善。

2.3 出具规划条件存在紧迫性

规划条件的出具工作具备明显的紧迫性，对于整体工作效率和工作时间要求较高。由于土地的出让过程中，在满足出让条件时，政府部门需要规划部门结合整体土地状况，在规定的时间内完成出具规划条件工作，从而满足整体土地资

源的社会供应需求。受不同的区域管理特点影响,一些地区没有编制较为详细的土地规划文件,因此在短时间内需要完成规划条件出具时,只能编制临时性文件,不利于整体规划条件的优势作用得到充分发挥。

2.4 出具规划条件的盲从性

如果规划部门在实际的规划条件出具过程中,盲目依赖控制性详细规划,没有结合土地出让项目的具体特点和特殊的出让要求,会导致在工作进行过程中缺乏科学性,不利于规划工作的具体实施与运行。近年来,随着我国城市化规模的不断扩大,城市更新速度也在不断提升。针对这一特点,如果规划部门在实际的规划条件出具过程中没有结合不同城市不同的经济发展情况,对控制性详细规划进行盲目的照搬,会对城市的经济发展与文化融合造成不利影响,不利于土地资源利用价值的充分发挥。

3 完善出具规划条件的相关建议

3.1 建立信息数据库,提高互通效果

随着我国科学技术的不断进步,在实际的土地出具规划条件过程中,规划部门可以与土地管理部门进行合作,建立数据信息库,提高控制性详细规划与实际的土地审批工作之间的联系,提高土地管理部门与其他部门之间的融合程度。在数据信息系统的建设下,将国有土地地表信息、管理信息、地下信息等进行统一,为后期的审批与复核工作提供真实、科学、全面的数据支持。

3.2 编制土地规划条件年度计划。

为了提高土地管理效果,尤其提高重点项目土地资源的利用率,规划部门需要编制土地规划年度计划。计划包括土地储备、土地供应、土地开发、土地出让等众多内容,在编制计划的过程中,需要结合控制性详细规划,对城市地区没有进行覆盖的土地进行拟储备和拟出让。针对重点项目,可以制定针对性的年度计划,避免在条件出具过程中发生断

层,提高土地规划条件出具效率。

3.3 建立长效控制性财政投入机制

土地出让过程中,涉及众多资金投入问题,为了提高管理效果,管理部门需要建立统一的财政管理标准,对于土地出让过程中的资金使用范围进行明确。对重点项目进行指导性的经费编制计划,避免发生财政投入不足的情况。为了提高财政管理效果,土地资源管理部门需要与财政部门进行合作,将出让金的一部分作为编制经费,并列举资金核算清单,从而加强整体土地出让工作的控制效果。

3.4 严格管理建设用地

针对建设用地的规划管理,需要严格遵守规划条件,土地规划管理部门需要加强管理力度,对于没有进行控制性详细规划编制的土地,不得办理规划许可证,同时不能进行土地使用权的出让。针对一些重点项目,需要提交详细的使用资料,并在规划设计条件约束的前提下进行规划工作。

3.5 加强城市设计引导,完善城市功能

土地资源的使用与我国城市建设密切相关,为了提高土地利用效率,加强土地出让工作的管理,城乡规划部门需要结合不同城市特殊的自然资源、文化资源以及城市基础建设情况进行详细规划,突出城市建筑特点,合理利用公共空间。并将这些技术条件纳入土地建设项目的规划条件中,写入土地出让合同,促进规划条件内容更加全面化、针对化和科学化,提高落实效果。

4 结束语

综上所述,国有土地出让规划条件包括众多内容,对于我国土地使用、土地规划以及土地开发工作具有重要影响。目前在实际的规划条件出具过程中还存在一些问题,城乡规划部门和土地管理部门需要加强沟通,提高灵活性和机动性,展开实际调查,充分了解真实数据,结合不同项目的具体特点,提高出具规划条件工作的效率和质量。

参考文献:

- [1] 贾天乾,刘冲,王春晖.国有土地出让时规划条件出具的相关问题探讨[J].中国土地,2020,No.418(11):36-38.
- [2] 刘旭华.国有农用地使用权出让中相关问题研究[J].中国土地,2020(11).
- [3] 张池.国有土地使用权出让收支审计工作的探讨[J].环渤海经济瞭望,2019,000(004):21.
- [4] 陈健,宋圆,刘土生.农垦国有土地使用权确权工作的关键技术探讨[J].江西测绘,2019(1).