



“三量”齐抓，加强顶层设计

商河县自然资源局强化规划引领，提质与增效并进保障高质量发展

聚焦 新商河 18家县直单位蹲点报告

齐鲁晚报·齐鲁壹点
记者 袁本腾
通讯员 闫逸群

济南首宗农地入市 成为全市新样板

“咱们第一宗农村集体经营性土地成交啦！”3月5日上午10时，商河县自然资源局土地储备中心工作人员正盯着济南市公共资源交易中心交易大厅，激动地喊出了这句话。随着济南市公共资源交易中心网站上显示“已成交”，商河县农村集体经营性建设用地入市工作正式破冰，这是济南市成交的首宗土地，跑在了全省前列。首宗入市的农村集体经营性建设用地位于商河县殷巷镇前芦洼村，面积369.70亩，土地用途为工业用地，出让年限50年，并与金沙河面业集团签订369.70亩农村集体经营性建设用地出让合同。

“通过村集体租地，每年都要缴租金、签合同，变数多且风险大，也无法办理土地权证，权属证明不好明晰。此次竞拍的地块位于主干道附近，交通便利，未来的发展潜力很大。”金沙河项目经理周少卿对记者说道。

齐鲁晚报·齐鲁壹点记者在商河县自然资源局了解到，过去农村集体经营性建设用地必须先被征收为国有建设用地后再出让。对农民和村集体来说，一般只能拿到一次性征地补偿。现在农民和村集体不但可以得到征地补偿，还能享受到除去成本后的大部分收益，土地所有权也没有改变。而对投资方来说，过去由于得不到权属保障，总是“提心吊胆”。现在进入一级市场合法受让土地使用权，有助于土地出让、受让双方携手描绘农村集体经济发展的“致富蓝图”。

商河县自然资源局党组书记、局长梁甲猛表示，商河县自然资源局正在通过激活农村土地资源、创新供地方式、增加集体收入、建立城乡统一的建设用地市场、促进城乡融合发展的有力实践，为全市探索出可复制、可推广的“农地入市”样板。

为保障招商项目尽快落地开工，商河县自然资源局积极与项目单位对接，全面梳理，提前规划，对不宜作征收的项目探索用“农地入市”的办法解决供地问题，通过近半年的调研学习、政策酝酿，为“农地入市”做足铺垫。

为了实现“农地入市”后与国有建设用地“同权同价”，让全县土地要素活跃起来，进而充分释放全县经济社会发展活力，商河县委、县政府坚定支持商河县自然资源局创新工作思路、探索实践路径，为各项工作的顺利开展提供了有力保障。组织商河县自然资源局与县财政、农业农村、税务等部门联合办公，先后到广饶、莒南等地学习经验做法，积极探索“农地入市”的商河思路，创新更加灵活的供地方式。

解决历史遗留“办证难” 市民企业拿到“红本本”

近年来，商河县自然资源局

今年以来，在商河县委、县政府的坚强领导下，商河县自然资源局紧紧围绕全县经济社会发展中心任务，超前谋划，攻坚克难，扎实推动各项工作任务开展，为全县经济社会发展提供了有力支撑和坚强保障。



”

◀ 工作人员正在给侯先生办理不动产权证书业务。

牢记初心使命、勇于担当作为，始终坚持以“两个换位”工作思路，把群众最关注的“办证难”问题当成头等大事来抓，全力推进历史遗留房产建设项目办证工作，成功探索出历史遗留房产办证问题破解之法。截至目前，已经完成豪门又一城、玫瑰园、东盛阳光花园、水木清华、嘉源逸居等15个商品房小区及实验小学家属楼、林业局家属楼等22个单位集资建房小区的共计230余栋楼的首次登记办理工作，使10232户居民具备了办理不动产权证书的条件，并让5500余户居民拿到了属于自己的《不动产权证书》；已为19家实体经济企业办理了土地合宗业务，为54家招商引资企业办理了不动产登记，为企业解决了实际困难，帮助了实体经济企业更快更好地发展。

商河县东盛阳光花园小区已交房近十年，因各方面原因，仍有200多户居民无法办理不动产证，成了东盛业主们的一块心病。2018年8月，商河县历史房产建设项目房屋交易与产权登记工作领导小组将该小区2#、6#、10#、18#、21#、25#、28#共7栋楼列入县历史遗留问题，多措并举，全力推进，在商河县委、县政府的大力支持下，历时两年半，终于突破了业主的办证难题，为业主们办理了不动产首次登记。“终于把房产证办下来了，当时拿到证的时候心里踏实了许多。”东盛阳光花园的居民王磊对记者说道。

面对历史遗留等复杂情况，商河县自然资源局从自身业务角度进行认真研判、区别对待，在商品房、企业中细分出办证具体难点，对症下药。对各类历史遗留房产建设项目办证问题分类施策，解决土地、规划、质检、消防等资料不全等问题。研究制定了房屋产权认定、补缴土地出让金标准、税费缴纳标准等一系列政策，突破性地解决了商河县划拨土地上职工住房的办证问题。同时根据企业实际情况，出台了《商河县人民政府关于部分企业持有多份土地使用证合证问题的批复》《关于商河县国有资产及重点项目补办不动产登记手续实施方案》，明确申报主体、受理时限等办理流程，解决了建筑物因跨宗地或因手续

不全办理产权登记难的问题。

为加快解决历史遗留“办证难”问题，服务百姓生活、企业发展，商河县自然资源局开辟了“绿色通道”，实施精简登记资料、优化办事流程、压缩办理时限等若干措施，切实提高了办证效率和精准度，为优化商河县营商环境提供了有力保障。

全域土地综合整治 助力乡村振兴

商河县自然资源局全域土地综合整治试点项目以科学合理规划为前提，以乡镇为基本实施单元（整治区域可以是乡镇全部或部分村庄），整体推进农用地整理、建设用地整理和乡村生态保护修复等项目。

项目的实施可有效解决土地整治项目资金保障瓶颈，进一步优化县域生产、生活、生态空间格局，促进耕地保护和土地集约节约利用，改善农村人居环境，助推乡村全面振兴。

商河县自然资源局统筹开展农用地整理，加快高标准农田建设，统筹农业基础设施、现有耕地提质改造、宜耕后备资源开发、降低耕地细碎化程度，增加耕地面积。深入推进农村建设用地整治。充分利用城乡建设用地增减挂钩和耕地占补平衡政策，加快农村闲散土地盘活利用，统筹村居建设、产业发展、公共服务、基础设施、生态保护等各项用地需求，优化农村建设用地结构布

局，提升农村建设用地使用效益和集约化水平。

玉皇庙镇是全国重点镇，也是商河县三区融合发展规划确定的重点，区域经济一直以来位于商河县前列，基层组织能力较强。玉皇庙镇全域土地综合整治试点项目的实施涉及部门多、村庄多、时间跨度长，项目实施需分工协作、统筹推进。玉皇庙镇通过建立政府主导、部门协作、层层联动、公众参与的工作协调机制，切实加强组织领导，凝聚各方力量，为实施全域土地综合整治提供坚强的组织领导保障。

玉皇庙镇的各土地整治项目计划于2025年实施完成，实施后预计可新增耕地面积194.7296公顷（其中建设用地整理增加180.3860公顷，农用地整理增加14.3436公顷），整治区域新增耕地面积比例为7.21%。2021年1月4日，玉皇庙镇成功入选自然资源部开展全域土地综合整治试点名单（自然资办函[2020]2421号）。

集约高效利用好 每一寸土地

近年来，商河县自然资源局以节约集约高效利用土地资源为目标，在重点推进标准地供给、亩产效益评价、农地入市等改革的基础上，积极探索制定加强耕地保护、提高利用效率的改革措施，盘活存量、挖潜增量，为推动重大项目落地和优质企业扩产提供了坚实资源要素保障。



商河县自然资源局党组书记、局长 梁甲猛。

随着济南“北起”布局的实施、交通瓶颈的打破，商河的优势日益彰显，已处于加快发展的关键时期。苏伊士集团、中铁建、中能建等一批世界500强企业、央企、省企相继落户。2021年，商河24个市级重点项目和6个工业和技改投资项目共需新增建设用地7216亩。通用机场、新华教育集团、力诺特玻二期等3个重点项目尚需新增建设用地1748.7亩。随着新旧动能转换起步区的批复，商河将成为起步区的产业配套区。

商河县自然资源局通过“三量”齐抓，加强顶层设计，对标省市重点产业、重点项目扶持方向和全年工业、房地产等用地规模，做好用地规划，实现新增与挖潜并重、开源与节流并举。

围绕重点项目，做优指标“增量”。坚持“要素跟着项目走”，将新增建设用地指标优先向重点项目和重点企业倾斜，优先分配给公共服务类项目和优质产业类项目。采取挂牌出让、协议出让、划拨等形式做好土地供应，截至目前完成121宗国有土地供应工作，总面积6104.51亩；围绕全年工业、房地产等用地规模，做好用地规划，对标省市重点产业、重点项目扶持方向，提前策划包装项目43个，去年组卷报批近8000亩，其中工业用地近6000亩；2021年以来，共完成了15个批次建设用地，共计2324.54亩用地报批工作，为学校配套道路、街镇卫生院、棚改安置房、山东工程职业技术大学、济南易通城市建设集团股份有限公司等基础设施类和产业类项目建设提供用地保障。其中，第5批次建设用地疾控中心项目和山东工程职业技术大学项目，商河县自然资源局通过探索实施增减挂钩清理整改节余指标使用办法，成为全省首个增减挂钩清理整改节余指标获批区县，批复面积共计180.31亩。

下一步，商河县自然资源局将在商河县委、县政府的坚强领导下，紧紧围绕全县“工业立县、工业强县”发展战略，结合自然资源工作实际，超前谋划，攻坚克难，为再造一个“新商河”积极贡献自然资源力量。