

工作研究

临沂市园区建设及土地利用情况

庞西祥,王瑛,王海华,曲宝波

(临沂市国土资源局,山东 临沂 276002)

1 临沂市园区建设及土地利用情况

近年来,临沂市把园区建设作为经济工作的重中之重来抓,与城市发展、培植新的产业载体相结合,取得一定成效。目前,临沂市有拟保留的开发区 18 个,其中省政府批复的 2 个,市政府批复的 13 个,农业部批复的 2 个,省乡镇企业局和建委联合批复的 1 个。全部开发区土地利用总体规划控制面积 71.7 km²。到 2004 年底,累计已建成面积 5747 hm²,完成建筑总面积 2598.29 万 m²,累计引进项目总投资 799.55 亿元,累计完成固定资产投资 419.42 亿元,累计实际利用外资 8.56 亿美元。2004 年实现财政总收入 14.77 亿元,GDP 完成 339.34 亿元,实现工业增加值 246.22 亿元,实现出口创汇 4.52 亿美元。

2 规范管理加强园区建设

(1) 坚持清理整顿与发展并举,开发与规范并重。一是合理布局,严格按照批复规模进行规划。特别是 2003 年省委工作会议后,按照省委、省政府要求,对园区建设进行清理整顿,清理不符合规定的经济园区 78 个。在规划布局合理的前提下,开发区定点要遵循少占耕地特别是尽量少占或不占基本农田的原则,加强了对临沂市耕地特别是基本农田的保护。二是严格审查,合理供地。对入园企业申请用地指标,按照不同行业、不同生产工艺给予区别对待。在满足生产厂房、仓库建设用地的情况下,适当压缩办公以及其他附属设施建设的用地。对厂区内的绿化和道路用地,严格按照国家有关标准供地。三是开发和建设配套联动。按照开发一片,建设一片的原则,充分考虑能够实际入园企业的数量和用地数量,集中区域,集中配套,集中建设,保证耕地不

被提前占用,减少了耕地的闲置。四是切实搞好占补平衡。严格按照国家耕地总量不减少,保持动态平衡的政策,对所有入园企业占用耕地的企业,督促和检查其异地开垦耕地。对不能进行异地开垦的,按标准收取开垦费,并尽快安排相关部门组织人员进行土地开垦。

(2) 坚持把优化投资环境、提高对外开放水平作为经济园区建设的重点。在基础设施硬环境的建设中,大胆改革和创新投资模式,变政府一元投资为多元投资,积极引导社会资金投入。由于规定凡是能够引入竞争机制的领域都逐步实施市场化运作与管理,绝大多数经济园区在水、电、路、通讯等领域的市场化运作投资占总投资的比例都达到了 50%,取得了良好效益。2004 年,全市园区基础设施建设投入累计达 11 亿元,目前全部实现了“七通一平”,具备了大规模招商引资、开发建设的基本条件。

(3) 坚持把引进大项目作为支撑点,走跨越式发展的新路子。坚持经济与环境统筹、社会和谐发展,充分发挥环境、政策、机制综合优势,把引进科技含量高、投入资金大、带动作用强的项目作为园区经济发展的支撑点。目前,全市园区内投资过亿元的项目达 70 多个,累计完成项目总投资 329 亿元,一些大的项目已经初步形成了市场优势。特别是临沂经济开发区,自 2003 年批复建设,目前入园开工项目已达 65 个,固定资产投资 120 亿元,累计完成投资 33.6 亿元,中化肥业、临工机械等大型企业已经建成投产或即将投产。

(4) 坚持“三个坚定不移”,破解园区项目建设与建设用地供给的矛盾。即坚定不移地贯彻落实国家有关清理整顿土地市场秩序的规定,杜绝在土地问

收稿日期:2005-06-11;修订日期:2005-08-01;编辑:王先起

作者简介:庞西祥(1973-),男,山东临沭人,讲师,主要从事国土资源宣传工作。

题上违规违纪;坚定不移地搞好存量土地的合法利用,确保招商引资项目落地;坚定不移地推动土地的集约利用,确保单位土地的投入产出率。2003 年以来,通过旧村改造和矿山、破产企业调整,置换土地近 10 万亩。对于项目用地,按照需要,分批次、保重点进行安排。除一些特殊产业外,所引进项目的每亩固定资产投资基本都在 100 万元以上,有些项目达到 200 万元以上。沂水经济技术开发区、兰山工贸开发区、临沭沂蒙创业园等整个园区的投资强度,已分别达到每亩 108 万、56 万和 53 万元。生产厂房也由原来的单层向多层、高层转变。全市园区容积率达到 0.45,其中河东民营经济园区、兰山工贸开发区分别达到 0.77 和 0.6。

(5) 坚持以人为本,努力做到园区开发与农民致富同步。在园区开发建设中,按照先建后迁的原则,集中建设“安居小区”;通过教育培训、推荐就业,设立民营企业园和商业网点,及时安置农民就业;同时,制定出台了一系列农民养老保险、医疗保险等社会保障制度,以解决失地群众的后顾之忧。通过多措并举,农民原来的破旧平房变成了“高楼大厦”,“失地村”变成了“居民小区”,“失地农民”变成了“城市市民”。

3 园区建设中遇到的问题

临沂市园区建设中也存在一些困难和问题。一是由于开发区设立的年限不一,规划编制的水平和层次不同,现阶段已不再完全适用,但重新修订工作

还没有全面进行,导致开发区的总体规划相对滞后于形势的发展。二是土地集约利用水平相对较低,个别项目投资强度偏小,建设项目的容积率偏低。

4 工作建议

(1) 临沂市是山东省地域、人口大市,经济发展起步较晚,现在刚刚进入工业化中期,城市化、工业化水平与全省、全国平均水平差距较大。开发区的建设和发展是关系临沂市经济发展后劲,乃至经济发展全局。临沂市已申请拟保留的开发区符合“三个规划”,布局合理,开发程度较高,具备一定规模,效益较好,对临沂市的发展能够起到较好的带动作用。建议在本次开发区的设立审核中对现有的 18 个开发区全部予以保留。

(2) 自 2004 年 3 月国家土地市场清理整顿以来,临沂市 18 个开发区供地基本处于停止状态,开发区的基础设施建设和入园项目的建设只能按照批次上报进行项目供地,在一定程度上影响了开发区项目的招商和建设,限制了开发区的快速发展。因此,需要尽快恢复对开发区的供地,提高开发区招商引资的竞争力,推进入园项目建设的顺利实施。

(3) 由于受用地指标的制约,部分重点建设项目因为供地不及时不能按期开工建设,已影响临沂市经济的快速发展。建议加快省内开发区设立审核工作的进度,以促进开发区经济的快速健康发展;在进行年度用地指标的平衡时,结合实际情况,合理给予用地指标倾斜,以满足临沂市项目建设需要。

建议尽快出台集体土地租赁制

济南市城乡结合部属经济发达地区,集体企业、民营企业数量较多。随着改革开放的进一步深入,个体、农民纷纷兴办企业,利用有限的资金,在门前屋后搭建简易厂棚,兴办家庭作坊,搞来料加工等。

现实存在的问题是,绝大多数民营企业苦于没有合法的场地进行生产,而城乡结合的农村有大量未被利用的空闲地,这些地却无法通过正当的渠道提供给民营企业使用。此类问题在民营企业发达地区表现得尤为突出,从而造成了村集体“偷”地(私下将村内空闲存量集体土地租给民营企业使用),民营企业“抢”地,国土资源部门“丢”地的现象。

要解决这一问题,单靠“堵”是不行的,应尝试使用“疏”的办法。建议尽快出台集体土地租赁制度,将辖区内的杂地、空闲地等存量土地出租给企业使用。由民营企业根据需要提出租用集体土地申请,经镇(办事处)同意后,报经政府国土资源部门根据土地利用总体规划的要求,与企业签订租赁协议,由国土资源部门收取租金和税费,收取的租金中适当返还镇(办事处),在租期内若规划需要用地,企业必须无偿拆除地上建筑物等设施,将土地归还集体。

实行集体租赁制度有以下几点好处:能缓解针对企业临时用地需求与土地闲置之间的矛盾;办理手续简单方便,无需立项定点;有利于激发群众的创业热情,推动社会经济的进一步发展,增加政府的税收;有利于增加集体经济收入。

(闫勇 马振江)