

经验交流

齐河县节约集约用地的几点做法

满庆贵

(齐河县国土资源局, 山东 齐河 251100)

齐河县地处鲁西北平原,总面积1411 km²,总人口60万,人均耕地2.02亩,土地后备资源相对不足。随着经济发展、城市建设和对外开放步伐加快,各类建设用地不断增多,土地保护形势日益严峻。为此,齐河县及时转变思路,把节约集约利用土地作为促进经济快速和谐发展的一项重要措施,动员全县上下从盘活存量、节地挖潜上想办法,在提高土地投入率和产出率上下功夫,积极探索土地节约集约利用的新路子。

1 变粗放为集约

山东齐河经济技术开发区是省级经济技术开发区,由于近年来招商引资力度的不断加大,园区用地矛盾日渐显现。针对这种情况,开发区彻底淘汰粗放型用地模式,积极推行集约型用地模式,着眼于存量土地的盘活和企业的挖潜改造,多渠道解决用地保障问题,有效地缓解了用地矛盾。

(1)科学调整,优化布局。结合土地利用总体规划和开发区规划调整,对开发区进行功能划分,形成了以旺旺集团、东顺油脂等企业为代表的食品加工区,以晨鸣板纸、瑞普生化等企业为代表的化工生产区,以齐发大市场、盛大汽车有限公司等企业为代表的物流商贸区,以莱钢永峰、鑫路通机械等企业为代表的制造加工区。鼓励并引导项目建设向相应产业区集中,有效地促进了产业聚集,提高了土地资源集约利用水平。

(2)提高门槛,招商选资。严格执行有关法律法规,把节约集约用地放在首位,提高企业进入开发区的门槛。对不符合土地利用总体规划和城市建设规划,不符合国家产业政策和建设用地标准及总投资

低于2000万元的企业不允许进入开发区;进入开发区的企业每公顷投资额必须在1500万元以上;进入开发区的工业项目建筑容积率不得低于0.6,建筑密度不得低于35%,绿地率不高于15%,厂前区用地比例不高于7%。对拟进入开发区的招商项目进行前期严密科学论证,宁缺勿滥,优中选优,着力发展对经济发展有较强带动作用的大项目、好项目,最大程度地发挥开发区的土地利用效果,更好地服务全县经济建设。

(3)盘活存量,节约挖潜。晨鸣板纸有限公司1996年落户开发区,通过嫁接联营、市场运作等方式,利用原县造纸厂、棉麻二级站等老企业的闲置土地以及附近一些废弃地,不断扩大产能,不但节约了26.67 hm²(400亩)的耕地,又安排了原企业部分下岗职工,取得了经济效益和社会效益的双赢。旺旺集团于2001年落户开发区,累计投资3000万美元,所建设的山东瑞麦、齐河旺旺、山东和旺等3家工厂,全部是以市场运作的方式利用了原金石集团瑞普特涂料厂、晏城镇建筑公司等老企业8 hm²(120亩)闲置土地。通过采取“腾笼换鸟”的方式,盘活了大量的土地资产,切实达到了节约集约利用土地的目的。

(4)立足技术改造,提高土地效益。晨鸣集团齐河板纸有限责任公司在自身发展过程中,以节约集约用地为宗旨,充分合理利用现有土地资源。在技术改造项目中,实施“平”改“楼”工程,不增加平面拓展,由单层向多层发展;在新建项目中,利用现有土地建楼房式车间,极力向高层发展,增加建筑密度,增大容积率,提高投资强度,使企业用地既符合规划要求又达到较高的集约程度。目前,该企业土地投

收稿日期:2006-03-27;修订日期:2006-08-08;编辑:王秀元

作者简介:满庆贵(1959-),男,山东齐河人,齐河县国土资源局局长。

资强度每公顷超过 2715 万元,年增加值每公顷超过 495 万元。红润油脂有限公司原有一层标准厂房,随着产能不断扩大,原厂房已经不能满足生产发展的要求,为此,该企业积极探索节地型新型工业化道路,向“天”要地,在原来厂房的基础上又增加了 1 层脱绒车间,使生产能力增加了 1 倍,年加工能力达到 5000 万 t,实现了“零增地”技术改造,土地利用效益大大提高。

2 变闲置为利用

为挖掘存量用地潜力,齐河县采取“腾笼换业”、“退二进三”等措施,积极盘活破产国有、集体企业的闲置土地,鼓励企业充分利用厂区内低效利用土地,不但改善了城市面貌,发展壮大企业,还达到了节约土地、保护耕地的目的。在对齐河晨升棉业有限公司进行搬迁改造过程中,由国土资源部门负责将晨升棉业有限公司搬迁后腾出的以及附近鲁西石材有限公司闲置低效利用的国有土地共计 13.47 hm² 进行收回并纳入政府储备,并将其中 10.38 hm² 的国有土地使用权以招拍挂的方式向社会公开出让,用于商业和房地产开发。通过对闲置、低效利用土地资产的公开出让和开发,解决了搬迁户住房问题,盘活企业 11.14 hm² 的土地,增加政府土地收益近 5000 万元。山东省鲁抗生物农药有限责任公司,为山东鲁抗医药集团公司的子公司,是齐河县的引资企业,所用土地是齐河县一家老企业旧厂区,该企业已停产多年,厂房设备及土地长期闲置。2001 年,在前期调查的基础上,采取技术嫁接的办法,增加投资 3000 万元,对原有厂房进行技术革新改造,盘活了近 3.5 hm² 的土地资产和大量设施,既节约了新增建设用地,又促进了企业的发展壮大。齐河鲁银纺织有限责任公司始建于 2000 年,是集纺织和织布为一体的产业化民营企业。该企业发展 6 年来,年生产能力和年产值逐年增加,扩大产能所需的土地全部来自于企业院内的空闲地、绿化地、废弃宿舍等闲置低效利用土地。该公司刚刚建成投产的能容纳 200 台织布机的生产车间,就是利用的废弃宿舍用地,仅此一项就节约土地近 2 hm²。目前,该企业厂前区占地比例 2%,绿地率为 4%,建筑密度为 76%,土地投资强度为每公顷 3300 万元,土地利用率为 86.36% 以上,各项用地指标远远超过该县工业用地控制指标,成为全县节约集约用地的先进典型。

3 变乡村为城镇

近年来,齐河县把实施城中村改造作为提高土地利用效率、解决土地供需矛盾、加快城市化建设步伐的一项重要举措来抓。采取多种措施,最大限度地发挥农村集体土地综合效益,既缓解了土地供应压力,又改善了居民生活环境。一是科学规划,先拆后建。把城中村改造纳入城市建设总体规划之中,在城区规划的基础上实施村庄规划,使村庄建设同城区建设全面接轨,以村集体为主体,拆除平房,统一建设多层住宅小区。如东宋村整体改造过程中,对村庄占用的 12 余公顷土地及未利用等其他类型土地 6.67 余公顷(100 多亩)进行开发改造,先是拆除了未经规划乱建的住宅和违规建筑,又拆除部分旧平房建成了 2 条商业街道,建成了占地约 5.33 hm² 的东宋高层住宅小区,不仅改善了全村人的居住条件,而且节省了建设用地。二是统一开发,搞好安置。鼓励村民进行沿街开发,居住区和商业区相分离,做到村民收入有保障,居住条件有改善。对红庙朱村进行规划改造中,通过在腾出的土地上进行统一开发,沿永乐大街、新华路两侧建成了商贸一条街,既可经营也可对外租赁,使村民有了固定的经济收入,生产生活没有了后顾之忧。为解决好村民的生产生活安置问题,红庙朱村委会对从商就业的村民每户支持 1.5 万元;对无地村民每户补助 1.5~3 万元,用于再就业安置。2005 年红庙朱村人均纯收入已达 4000 元以上。

4 变荒地 of 良田

齐河县南靠黄河,沿黄有大量的荒草地、盐碱地、沙地、苇地等未利用地及一些废弃压占土地,土地后备资源相对较为雄厚。近年来,为解决土地利用问题,促进经济和社会可持续发展,齐河县不断开展以提高土地利用率和产出率,改善生产、生活条件和生态环境为目的的土地开发整理工作,并取得初步成效。一是通过开发未利用地、整理其他农用地或归并零星地块,进行以增加耕地为主要目的的土地开发整理。马集乡土地开发项目是 2001 年国家投资土地开发项目,项目建设规模为 654.90 hm²,预算总投资 650 多万元,目前已通过省国土资源厅验收,项目的实施可新增耕地 536.32 hm²。二

是通过结合基本农田建设,对田、水、路、林综合治理,进行以提高农业综合生产能力为主要目的的基本农田整理。赵官镇土地整理项目是 2003 年第一批省投资重点土地整理项目,项目总建设规模为 290.24 hm²,预算总投资 500 多万元,目前已通过市局组织的初步验收,该项目的实施可新增耕地 80.32 hm²。同时,该县还编报了胡官屯镇等 3 个乡镇基本农田整理项目,建设总规模为 1916 hm²,项目完成后可新增耕地 72 hm²。此外,通过土地整理,进行培肥地力和农田水利工程配套建设,在达到标准后立即划入全县基本农田储备库,以备基本农田调整补充之用,确保基本农田面积只增不减。三是通过对工矿生产建设形成的废弃土地进行复垦整治,

进行以增加农用地或建设用地,改善生态环境为目的的土地复垦。大黄乡东寨土地复垦整理项目是近年组织开展的县级项目之一,建设总规模为 53.87 hm²,其中有 8.61 hm² 的废弃窑厂建设用地,预算总投资为 100 多万元,整理可净增耕地 9.91 hm²,可有效满足该县建设用地占补平衡的需要。此外,该县本着“谁开发、谁经营、谁投资、谁受益”的原则,积极采取鼓励措施,发动乡镇、村对荒碱涝洼地进行整理复垦,共整理复垦土地 66.67 余公顷(1000 余亩)。通过大力开展土地开发整理,自 2001 年以来,全县共开垦耕地 1300 余公顷(2 万余亩),在做到耕地占补平衡的同时,实现新增耕地 616.33hm²。

(上接第 19 页)

核准、备案后方可供地;鼓励发展多层、高层建筑,不准超指标规划建设宽马路、大广场,不准圈占土地搞“花园式工厂”。同时要求做到投资强度县城不低于 1500 万元/hm²(100 万元/亩)、乡镇不低于 1200 万元/hm²(80 万元/亩),工业项目建筑容积率一般不低于 0.6,建筑密度不低于 35%,绿地率不高于 15%,厂前区用地比例不高于 7%。坚持科学布局各类建设用地和城镇用地的原则,根据用地规模、投资密度、工业发展趋势等多种因素,积极引导大中型项目入园,发展园区经济,形成规模经济,促进土地集约化利用。政府通过出台政策,限制“花园式”企业,引导企业向空中、地下要地,建高层、多层厂房。旧城改造也是走向空中要资源,要发展空间的路子,规划建筑物层数,扩大投资密度,提高土地利用集约化水平。通过严把新增建设用地审批关,进一步提高了土地利用效率,有效缓解了土地供需矛盾。

(6)健全激励约束机制,建立考核评价体系。建立土地集约利用考核评价体系,将新增建设用地集

约利用程度、盘活存量土地实绩、标准农田建设、村庄整理、制止耕地抛荒等纳入综合考评,将考评结果作为工作实绩考核的一项重要内容。大力落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》,建立集约用地长效机制。

(7)强化用地批后管理,做好土地利用监督。严格供地程序,努力提高土地利用效益,严格处置闲置土地,对土地出让合同或建设用地批准书规定的日期满 1 年未开工的,依法征收土地闲置费;满 2 年未开工的,坚决依法收回,统一纳入政府土地储备库,重新进行市场配置。

(8)做好土地规划,促进资源合理配置。加快土地利用总体规划修编和农村村庄规划的编制工作,发挥规划的龙头带动作用,以规划促管理,以规划促集约。在此基础上,严格村民宅基地管理,研究出台治理农村“空心村”的具体办法,为城镇化进程提供更多的建设用地。

济南市历下区坚决取缔非法采石场

近日,济南市历下区国土资源局根据上级部署,严查南部山区非法采石场,对管辖范围内村庄、山体进行拉网式重点检查,经检查,历下区执法范围内无一处非法采石行为。

早在 2004 年 9 月,历下区国土资源局就已经注销管辖范围内所有露天矿山的采矿许可证,关闭所有露天采石场。并在全市实行的“蓝天工程”中关停了历下区范围内所有磕石机、石灰窑。自从关停后至今,尤其是奥体中心在该区建设以来,有些村民受经济利益的驱动,又有私自非法开山采石、采矿和用磕石机、石灰窑加工建筑材料等现象。针对此,历下区国土资源局在加强舆论宣传的同时也加大了巡查力度,并让重点村成立联防队进行巡逻,发现问题及时制止,从而有效制止了非法开采现象。

(李晓霞)