

安丘市加强土地资源管理 实现节约集约用地

李乐才,臧红亮

(安丘市国土资源局,山东 安丘 262100)

1 土地利用现状

安丘市位于山东省潍坊市中部,辖 2 个街道办事处,21 个镇,1 个开发区,共计 1 388 个行政村,人口 105.5 万,土地总面积 1 932 km²,其中农用地 15.27 万 hm²,建设用地 3.02 万 hm²,未利用土地 1.02 万 hm²。截至 2006 年 8 月,安丘市共有闲置土地、空闲土地 26 宗,面积 41.28 hm²,低效利用土地 9 宗,面积 3.78 hm²;农村村内空闲地 84.35 hm²,闲置宅基地 2 036 宗,面积 27 hm²;超标准占地 43.42 hm²;另有批而未供地 4 宗,面积 8.06 hm²。这些可利用土地零星分布在各镇驻地、已撤并的原乡镇驻地及农村村庄内,为盘活再利用增加了难度。

2 存在的问题

造成土地闲置的原因集中体现在以下四个方面:乡镇合并、单位合并撤销或者迁移,造成了一些原乡镇驻地出现了“空巢”现象。如原乡镇党委政府、税务所、工商所等部门都因合并而撤销,大部分已无人办公或居住,造成土地闲置。企业效益差,停产、破产以及通过企业改制等造成的土地闲置。在现有的市场经济条件下,由于企业经营管理不善,原材料价格上涨、产品积压等原因造成企业停产、破产、倒闭(包括因债权债务而被银行抵押、被法院查封的),从而使土地闲置。工矿企业分散,占地面积大,造成了很多半闲置低效利用土地。由于企业用地独立分散与现代企业用地的集中性不适应,使土地不能最大限度地发挥土地使用效率、增加

土地经济效益。农村村庄规划不合理或根本无规划,居民宅基地建设内空外撑,形成“空心村”、“一户多宅”的宅基地闲置现象严重。随着经济发展、人口结构的变化,在无偿使用土地和无制约措施等条件下,大量新规划宅基地逐渐向外延伸,原建旧房院落逐步无人居住而闲置。

3 主要做法及成效

3.1 加强农村宅基地管理

针对农村村庄规划不合理或无规划,居民宅基地建设内空外撑,形成“空心村”、“一户多宅”的宅基地闲置现象。制定出台了《关于严格农村村民建房用地管理节约集约用地的实施意见》,宅基地管理工作取得了明显成效。

(1)严格执行《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等文件的规定,依法审批农村宅基地。农民建房安排宅基地围绕着有利于保护耕地,有利于综合治理“空心村”和改善村容村貌提高农民生活居住环境质量的原则进行。按照村镇规划标准严格限制村庄建设的用地范围,各镇(街道)结合旧村改造,充分利用原有宅基地、村内空闲地和山坡荒地,严格控制新建宅基地占用耕地。农民建房必须严格实行“一户一宅”制。在规划撤并的村庄范围内,除危房改造外,停止审批新建、重建、改建住宅。禁止城镇居民在农村购置宅基地。根据经济社会发展情况,各镇(街道)要制定村庄改造和迁村并点规划、计划,引导农村村民住宅逐步向小城镇和中心村集中。在批准的城市规划区范围内,村庄建设要依

收稿日期:2006-09-12;修订日期:2007-03-05;编辑:杨学作

作者简介:李乐才(1965-),男,山东安丘人,工程师,主要从事国土资源管理工作。

照城市规划的有关法律法规进行,并纳入城市规划的控制范围,先由市规划局出具《建设用地规划许可证》,然后按城市规划要求审批村民住宅。城区建成区内提倡建设楼房,不再批准平房用地。

(2)依法妥善处理农村宅基地管理中存在的问题,切实保护农民利益。各镇(街道)指导村集体组织制定村庄建设综合改造计划,加快村庄改造建设的步伐。组织开展了“空心村”和闲置宅基地、“一户多宅”的调查清理工作,镇(街道)、村与国土资源所在调查清理的基础上结合实际制定激励措施,鼓励农民腾出多余的宅基地。对由于历史或规划原因超过法定宅基地标准的旧宅基地,不退出的,村集体组织可通过宅田挂钩办法扣减承包田;对拆旧建新后拒不拆迁的空宅,以及户口已迁出且不居住的空宅,其宅基地要由村集体依法收回,拒不交回的,按照山东省人民政府《关于加强农村宅基地管理的通知》鲁政发[2001]89号文件的规定,经安丘市政府批准,可由村集体组织实行有偿使用。但影响村庄规划实施的,必须依法拆除地上建筑物和其他附着物。

红沙沟镇南部村是该镇最大的行政村,人多地少,村内闲散土地未得到合理利用,因宅基地问题引发了不少矛盾和纠纷。通过大力宣传保护耕地的重要性和浪费土地资源的危害性,统一了干部群众的思想认识,顺利完成了清理整治工作。共收回村庄内空闲土地 56 宗(0.34 hm²),办理空闲土地、旧宅基地有偿使用 49 宗(0.41 hm²),利用空闲土地合理安排宅基地 12 处,全部依法办理用地审批手续。提高了农民生活居住环境质量,村容村貌大有改观。

3.2 引导企业盘活存量土地节约集约用地

随着经济的快速发展和国家严格控制用地指标的实施,用地形势越来越紧迫,必须及时转变用地观

念,走内涵挖潜、相互嫁接的发展路子,把着力点放在“控制增量,盘活存量”上。积极鼓励和引导新项目建设,充分利用老企业、破产企业的闲置厂房、仓库、办公楼、场地等投资生产或扩产。

安丘市鲁安药业有限责任公司是一家生产医药化工产品的综合性企业,占地 10.3 hm²,建筑面积 9 万 m²。近年来,该公司始终把技改投入作为加快企业发展的关键措施来抓。自 2000 年以来,共投入 3 亿元资金,相继完成了几个大型项目的技术改造。在安丘市国土资源局指导下,这几个项目大多采用了高层建筑,节约了大量土地。几年来,该公司通过调整车间设计方案,盘活闲置土地等方法,使企业的建筑容积率达到 0.87,建筑密度达到了 42%,这些措施极大地促进了企业的发展,壮大了企业的实力。

2005 年 5 月,原安丘中百商厦有限责任公司将商厦整体资产以 3 800 万元的价格转让给山东银座商城股份有限公司的安丘银座商城有限公司,其中土地面积 7 780 m²,房产面积 23 541 m²。未转让前该公司虽位于市中心商业区,但已无商业竞争力,资不抵债,大部分房产、地产已处于闲置状态。转让后,经重新装修、改造,成为了安丘市以经营中、高档商品为主的著名商城。目前,该商城除经营状况良好外,还安置了部分原企业职工、较成功地处理了原债权债务,取得了良好的社会、经济效益。

2005 年 2 月,由安丘市政府收回原潍坊美城食品有限公司占用的 62 676 m² 划拨土地,出让给安丘市重点企业山东奥宝化工集团公司。该宗地位于奥宝集团公司的西侧,一家是低效利用土地,一家是急需土地进行扩大生产规模,经双方努力达成土地转移协议。奥宝化工集团公司投资 5 200 万元新建了车间、仓库,采用了先进技术,扩大了生产规模,优化了现有产品结构。

济南市槐荫区提前完成破损山体整治任务

自 2005 年全市开展破损山体整治工作以来,槐荫区从落实科学发展观,构建和谐社会的角度出发,立足当前,着眼未来,全面调查,科学规划,采取项目专项整治与房地产开发建设相结合的方式,加大整治力度取得显著成效。近 2 年来先后完成匡山、刘长山和腊山等 3 处山体的整合工作,完成整治面积 51 万平方米,占总任务 73%,在全市率先提前超额完成济南市国土资源局下达的 3 年完成 70% 的任务。直接增加建设用地 43 公顷,增加绿化面积 5 万平方米。目前匡山已被整治修建为休闲公园;刘长山矿坑已进行房地产开发、绿化;腊山东南片区被进行恢复绿化。经过整治不仅消除了视觉污染、美化了城市环境、消除了地质灾害的隐患,为居民提供了多处休闲健身场所,而且也增加了建设用地,提高了土地的利用率,实现了生态效益、经济效益和社会效益的共赢。

(王艺)