

经验交流

潍坊市积极探索节约集约用地的新路子*

宋继山¹, 邢攸莉²

(1. 潍坊市国土资源局, 山东 潍坊 261041; 2 山东省国土资源厅, 山东 济南 250014)

近几年来,潍坊市各级党委、政府和国土资源部门,认真贯彻落实国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》和省、市一系列部署要求,通过政策倡导,创新节约集约用地的激励机制,深入挖掘用地潜力,不断提高节约集约用地水平,促进了全市经济社会又快又好发展。

1 实行“四个转移”

一是在用地供应上,由新增用地为主,转移到存量土地挖潜利用上来。2006年1—8月,全市供地765.67 hm²,其中存量土地559 hm²,占总用地面积的73%。二是在项目定点上,由遍地开花式布局,转移到重点安排省政府以上批准设立的开发区上来。三是在区域布局上,由县乡村一齐上,转移到重点发展市、县(市)和中心镇上来。四是在项目争取上,由大小项目一齐抓,转移到国家和省重点项目上来。把解决发展用地的着力点转移到存量土地的挖潜利用上来,最大限度地保护耕地。

2 推行“五种模式”

学习借鉴外地的先进经验,从潍坊市实际出发,在盘活存量土地、节约集约用地上,重点推行了“五种模式”。一是城市“两改造”模式,就是大搞旧城和“城中村”改造,中心城区实行多层改高层,“城中村”实行平房改楼房。通过“两改造”,实现中心城区“拔高”,向空中要地。潍坊市政府出台了《关于提高城市土地利用效率鼓励建设高层建筑的暂行意见》,对于高度大于35 m,11层以上的高层建筑,新增高层建筑面积免收城市建设配套费及其他行政事业性收费,并按新增面积和销售营业税额从同级政

府土地收益中等额返还土地价款。二是村镇“三集中”模式,就是引导乡镇企业向园区集中,引导农民住宅向城镇和中心村集中,引导农田向适度规模经营和现代农业规划区集中。通过“三集中”,拓展集体建设用地空间。三是工业厂房“多层化”模式,就是鼓励纺织服装、食品加工、电子信息等适宜建设多层厂房的企业,向高空和地下延伸,大力发展“楼宇经济”。在不增加用地规模的基础上,满足企业发展需要。四是新上项目“园区化”模式,除国家立项单独批准的重点建设项目外,园区以外不再安排建设用地。2006年1—8月,潍坊市高新区共有82个项目落地建设。五是“死地变活地”模式,就是将破产企业占地、工矿企业废弃地、司法查封和设定抵押权的闲置地等“死地”,采取措施,研究政策,作为新上项目建设用地,使“死地”活起来。通过这种方式,2006年共盘活存量土地251.33 hm²。

3 突出“六个重点”

(1)强化土地供应管理。严格把好“三关”:一是严把土地利用规划计划管理和用途管制关。切实维护土地利用总体规划的严肃性,凡涉及土地利用方向、规模、重大布局等原则性修改的,必须报原批准机关批准;没有农用地转用计划指标的,一律不予批准用地;凡擅自改变土地用途的,进行严厉查处。凡能够利用存量建设用地的,不允许新占耕地;能够利用未利用土地的,不准占用农用地;能够利用其他农用地的,不准占用耕地特别是基本农田。对不符合土地利用总体规划和城市总体规划的项目用地,一律不受理、不报批。二是严把用地规模关。对各类建设项目,严格按照国家和省里制定的行业用地

收稿日期:2006-08-24;修订日期:2007-01-10;编辑:陶卫卫

作者简介:宋继山(1958-),男,山东潍坊人,主要从事国土资源管理工作。

定额标准、土地投资强度、容积率及其他用地指标,核算用地面积,严禁建设花园式工厂,鼓励建设高层和多层厂房。三是严把耕地占补平衡关。对确需占用耕地的建设项目,坚决落实“占多少、补多少”的规定,补充相当数量和质量的耕地。2005 年以来,建立了发展改革、国土、财政、规划、环保、审计、监察等部门联席会议制度,共同对项目投资强度、容积率、用地定额指标、资金到位等情况进行预审,对不符合产业政策、环保要求等的项目一律不予供地,初步建立了严格规范的土地审批机制。

(2)大力推进“城中村”改造。近几年来,把旧城旧村改造列入了重要议事日程,通过采取拆迁腾地、补偿安置、招标开发建设等一系列措施,对中心城区内的“城中村”进行改造,收到了明显成效。目前,已有 15 个村庄开展“城中村”改造,面积 166 hm^2 ,拆迁平房近 55 万 m^2 ,总投资 5.7 亿元,完成建筑面积 81 万 m^2 ,腾出土地 115.33 hm^2 。为高起点搞好“城中村”改造,打破原有村庄的界线,进行统一规划、统一配套、联片改造建设,以集约利用腾出的土地,节约配套资金,使整合出的土地资源更有效地发挥作用。主要是在安置用地上建设功能完善、环境优美的居民小区;腾出的土地则按照产业布局和总体发展规划,土地集中使用,规划建设标准厂房、商业用房等,面向中小企业和加工贸易企业出租,以租金收入保障村民生活。目前,潍坊高新区已建成 5 个各具特色的功能小区,标准厂房达 15 万 m^2 。

(3)鼓励已建项目增资扩建。重点支持在建项目和已投产企业追加投资,工业厂房由单层变多层,充分利用现有土地扩大生产规模。山东高密孚日家纺公司在厂区 10 hm^2 土地上投资 5 亿多元,进行项目续建,生产规模进一步扩大,既节约集约利用了土地,又取得显著的经济效益,年内实现出口创汇 1 亿多美元。

(4)挖潜盘活低效闲置土地潜力。对闲置和低效利用的土地实行“收回制”,潍坊高新技术开发区和经济技术开发区已收回批而未供和低效利用土地 14 宗,面积 43.8 hm^2 。同时,鼓励客商收购或租赁破产、亏损工业企业闲置的场地、厂房,通过嫁接改造,挖潜盘活闲置土地资源的潜力。

(5)充分利用存量国有土地。潍坊“三北”地区是地下卤水资源赋存区,因长期开采形成了一定面积的废弃盐田,即国有存量建设用地,对北部沿海的这些土地资源进行再利用,鼓励各县市区符合规定要求的项目进区建设。目前,“三北”进区项目 20 个,用地面积 153.33 hm^2 。

(6)向整理复垦“要地”。大力开展土地整理复垦,积极探索集体建设用地流转的形式和途径,努力增加用地空间。通过学习借鉴外地经验,经过反复研究论证,潍坊市国土资源拟定了农用地整理指标折抵、建设用地指标置换、集体建设用地流转 3 个暂行办法,在山东省国土资源厅批准后准备试行,以缓解建设用地指标不足的矛盾。

沾化县 2007 年国土资源工作安排

3 月 7 日,沾化县召开国土资源工作会议并对 2007 年的国土资源工作做了安排:

(1)确保全县重点建设项目用地。2007 年土地征用至少完成 3 个批次,用地审批完成存量建设用地 30 宗以上,农村宅基地集体建设用地审查报批登记 1500 宗以上。全面推进工业用地招拍挂出让,2007 年土地出让金完成 7000 万元以上,实现政府收益 5000 万元以上。

(2)完成大高镇、下河乡、利国乡国家级土地整理开发和验收任务,积极争取上级业务部门对冯家镇李家庄等 4 个市级土地开发项目进行验收。年内完成建设用地储备 33.33 hm^2 (500 亩)以上。加大项目申报力度,争取再申报国家投资项目 1 个,争取无偿资金 4000 万元以上;申报省投资项目 1 个,争取无偿资金 1200 万元以上。不断增加耕地储备库面积,为项目建设做好占补平衡。

(3)在 2006 年完成城镇地籍变更调查测量和建库工作的基础上,建立健全“以图管地”、“凭证用地”新机制,实现地籍管理工作的信息化、现代化,为新一轮土地利用总体规划编修和第二轮全国农业普查提供准确基础数据资料。完成“沾化县城区周围地热资源调查”项目建设任务、滨海乡地下卤水开发利用和岩盐、煤调查项目。

(4)在 2006 年完成 2 处规范化基层所建设基础上,2007 年再完成 4 处基层所规范化建设任务。

(孔祥忠,罗春霞)