

临朐县努力做好节约集约用地工作

赵刚

(临朐县国土资源局, 山东 临朐 262600)

在国家严格控制非农业建设占用耕地的情况下, 临朐县以科学发展观为指导, 努力做到管地观念、用地思路、供地渠道“三个转变”, 积极探索节约集约用地的路子。通过不断实践与探索, 逐步在“市场为嫁接土地、搭建平台集聚发展、政策引导改造旧城”等方面取得了显著成绩和成熟的经验。2005 年以来全县共盘活利用存量土地 133.33 余公顷 (2000 余亩), 有效缓解了建设用地供应的压力。

1 盘活闲置和低效利用土地

2005 年年初, 通过存量土地调查, 初步摸清全县在城镇存量土地中, 因利用率低和闲置等原因近期可盘活利用的有 133.33 余公顷, 在农村宅基地中可挖潜 133.33 余公顷, 另外砖瓦窑等废弃地约有 100 hm^2 (1500 亩), 总共全县在近几年内还可从存量土地中挖潜利用约 400 hm^2 (6000 亩) 土地。为了充分盘活挖潜这部分土地, 该局坚持“政府主导, 价格控制, 市场运作”的原则, 采取措施节约集约用地。

(1) 安排新增建设用地, 以最低出让价控制, 提高土地利用效益。为了充分利用好上级分配的农转用计划指标, 本着“节地优先”的原则, 严格筛选确定项目, 用地项目必须达到或超过上级要求的控制指标, 投资强度经营性用地不低于每公顷 480 万元, 工业项目不低于基准地价, 否则一律不予供地。

(2) 推行收购储备和招拍挂出让制度, 以市场手段合理配置土地资源。将具备储备条件的土地, 包括符合规划和计划指标的新增农用地、原用地单位破产土地、银行抵债土地、闲置两年以上土地、利用率低或投资强度低的土地等, 依法纳入政府土地

储备库, 然后向社会公开发布出让信息, 通过招拍挂形式对外出让。为调动企业盘活利用存量土地的积极性, 临朐县政府制定出台了《关于经营性用地招拍挂出让土地收益分配比例的通知》, 规定盘活土地收益按政府、原用地单位 4:6 的比例分配。县丝绸公司近几年由于种种原因处于半破产状态, 其乡镇蚕茧站大多已长年闲置, 该局主动与丝绸公司联系, 首批将七贤、卧龙、冶源、石佛 4 处蚕茧站 1.33 余公顷土地纳入储备, 并通过招拍挂出让给了新用地单位, 不但丝绸公司和县政府都获得了收益, 还安置了急需用地单位。2005 年以来, 全县对 25 宗, 23.40 hm^2 经营性用地以招拍挂形式公开出让, 成交总价达到 1.3 亿元。

(3) 放开搞活土地二、三级市场, 让土地流转到最需要用地的单位。对经营不善的企业积极引导做好联姻工作, 进行土地资产重组嫁接。2005 年年底, 永昌铝业公司扩大生产规模需用十几亩地, 而与其相邻的两个小企业因经营不善低效用地, 经协调, 永昌铝业公司收购了两个小企业的土地, 新建了 2 个 6000 多平方米的生产车间。潍坊宏泰建材有限公司于 2004 年经山东省政府批准获得位于东城的 2.60 hm^2 用地后, 经营效益一直不好, 部分土地处于闲置状态。经协调, 将闲置的 0.87 hm^2 土地转让给了虹光包装厂, 后者现已建成投产。一年半以来, 全县共办理土地使用权转让手续 180 多宗, 有效盘活存量闲置和低效利用土地 66.67 hm^2 。

2 集聚发展节约土地

为了既加快经济发展, 又节约集约用地, 临朐县打破乡镇区域界限, 集中到县城规划工业用地区

收稿日期: 2006-09-19; 修订日期: 2007-02-14; 编辑: 王秀元

作者简介: 赵刚 (1975-), 男, 山东临朐人, 工程师, 主要从事国土资源管理工作。

(东城)和省级批准在册的临朐经济开发区(西城)办工业上项目;配套出台了《集中发展经济税收分成办法》,规定凡到城区和开发区上工业项目的乡镇,实现的地税全部返归乡镇,实现的国税返还部分引资乡镇与两个街道六四分成;出台《经济发展考核办法》,规定到两城上项目实现的 GDP 和财税收入全部记入乡镇成绩;考核招商引资工作时,提高在两城落户项目投资的记分比重。围绕节约用地,提高经济效益,专门制定了提高投资强度为主的用地管理办法,注重产业结构,追求科技含量的项目筛选办法。

合理的利益分配机制和科学的工作考核机制,极大地调动起了乡镇和全民的经济发展积极性。各乡镇通过招商引资纷纷到两城办工业、上项目,当地民营企业也争相到两城发展二、三产业。据测算,2005 年以来,在东西两城新落户项目,比原来分散

办工业投资强度提高了 60%,道路管线用地节约一半以上,共节约土地约 66.67 hm² (1000 亩),取得了发展经济与节约用地的“双赢”。

3 加快旧城旧村改造步伐

在前几年推进旧城旧村改造取得一定经验的基础上,2005 年 3 月,临朐县政府出台了《关于加快中心城区“城中村”改造的意见(试行)》,计划用 5 年左右的时间,基本完成中心城区“城中村”改造任务,明确了相关土地和房产管理政策,规费减免政策,拆迁补偿政策及相关的保障措施。目前该县中心城区 22 个“城中村”已有 9 个启动了改造工程,居住小区总开发面积 60 余公顷,与原平房相比,安排同等数量居民可节约土地 26.67 hm² (400 亩),改善了群众的居住条件。

(上接第 53 页)

制度》等规章制度,为土地资产经营提供了依据,推进了土地资源的市场化配置。全面落实经营性土地招拍挂制度。2002—2006 年,垦利县共招拍挂土地 33 宗,面积 93.23 hm²,成交金额达 1.6 亿元。其中乡镇国有土地 12 宗,开创了东营市乡镇国有土地使用权公开出让的先河。全面完成城镇基准地价制定与更新工作。2005 年 7 月率先在山东省开展了第 3 轮城区基准地价更新以及建制镇基准地价的制定与更新工作,2005 年 10 月 22 日举行了东营市首次基准地价听证会,取得圆满成功,并于 11 月 20 日顺利通过山东省国土资源厅专家组验收,成果被评为优秀。基准地价工作的开展,适应了政府高度垄断土地一级市场,放开搞活土地使用权转让、出租、抵押等二级市场的要求。

在土地管理中,垦利县国土资源局把保护耕地作为重中之重。严格按照土地利用总体规划和城市建设总规划对建设项目用地进行预审,认真核实建设用地面积,从严从紧控制农用地转为建设用地。

对新增的每一个建设项目严格把关,要求每个新上项目必须符合国家和省产业政策,凡《山东省禁止限制供地项目目录》中列入禁止范围的项目,一律不予受理用地申请。并严格执行《山东省建设

用地集约利用控制标准》,凡规划条件以及投资强度达不到标准的一律不予供地审批。对一次性投资低于 500 万元的项目,不单独供地,对企业申请用地严格进行审核,利用投资强度对用地面积进行控制,真正达到了节约集约用地的目的。

同时,在土地供应后,加强土地利用监管,确保集约用地水平,对已批土地进行巡回检查,凡未能按合同约定的期限、条件以及城市规划进行建设的,通知其限期改正,超过合同约定的开发日期满 1 年未动工建设的,收取其土地闲置费;超过 2 年以上的,无偿收回其国有土地使用权,重新进行项目安置。

土地经营是城市运营最有效手段。垦利县积极创新,实现留用地安置。为了使失地农民的生产生活有长远稳定的保障,在规划确定的建设用地范围内安排一定面积的建设用地,支持被征地的农村集体经济组织和村民从事生产经营活动,解决征地“农转非”人员的生产和生活出路。具体办法是按征用土地的 10%~15%进行安置。在县城的城区改造安置楼用地中征收了双河村土地,根据标准对其保留安置用地,并投资 140 万元建设 0.26 hm² 农贸市场作为补偿,切实保障了失地农民的利益。