

经验交流

滨州市多措并举积极开拓建设用地新空间

武俊美

(滨州市国土资源局, 山东 滨州 256600)

坚持走节约集约利用土地的路子,既是建设资源节约型社会的要求,也是在国家严格土地管理形势下,必须坚定不移地贯彻执行的建设用地管理指导思想。滨州市国土资源局多措并举,大力推进节约集约用地,积极开拓建设用地新空间。

(1)强化建设项目用地全程管理,全面落实节约集约用地的政策措施。建设项目用地管理,是土地利用管理工作的重点,是实现节约集约用地的关键。工作中努力做到严把“四关”:一是严把建设项目用地预审关。积极参与建设项目预审,严格掌握产业供地政策,对于国家禁止的产业项目,在预审环节坚决卡住;对于允许建设的项目,给出初步的用地规模限制;对于能不占或少占耕地的,尽最大努力避免或减少对耕地的占用。二是严把建设项目用地供应审批关。在报批项目用地时,严格掌握国家和省规定的集约用地控制标准,对投资强度、建筑容积率、绿地率、厂前区比例、用地定额严格审查把握,并在划拨土地决定书或土地出让合同中做出明示规定或约定。三是严把建设项目用地配置方式关。严格执行划拨目录规定,对依法应当实行有偿使用的,全面推行有偿使用;对于 4 类经营性用地,严格执行招标拍卖挂牌出让的规定。四是严把建设项目用地跟踪监管关。建设项目供地后,实施批后跟踪管理,特别是加大了对于批少占多、批而不用、擅自改变用途、改变开发利用强度、闲置不用现象的监管力度,保证建设用地按规定或约定开发建设,确保节约集约用地落到实处。

(2)积极挖潜盘活旧城和企业闲置、低效用地,充分利用存量土地资源。立足城市存量建设用地挖潜改造,不但可以使城市增容扩能、改善城市面貌,

还可以节约土地、保护耕地。在旧城改造方面,我们通过强化行政推动并充分利用市场手段,在不增加政府投资情况下,改变市容,提高用地效率。如滨城区滨北镇通过实施规划,依法拆迁出让土地,土地容积率大幅度提升,吸纳了大量的商家落户,同时改善了居民居住条件。在挖潜利用企业闲置低效利用土地方面,采取鼓励嫁接联营、腾笼换业、市场运作等方式,盘活了大量土地资产。如山东香驰粮油有限公司是博兴一家民营企业。该企业盘活废弃已久的原地区外贸土产仓库用地 4.45 hm²,增加年产值 12 亿元,上缴税金 3000 多万元。通过对土地资源整合利用,不仅能解决一些企业有地不用、一些企业无地可用的情况,更能显现存量土地资产的价值,提高企业的经济效益和社会效益。

(3)积极推进城中村改造和农村居民点合村并点,腾退土地搞建设。对城市规划区外的村庄,在做好土地利用总体规划和村镇规划的前提下,对有条件的村进行迁村并点,以贫瘠地或荒地为新址,对农村新居进行统一设计、统一施工、建设高标准节约型、功能型现代化农居。同时按照“缩并自然村、建设中心村、改造空心村”的原则充分利用村内空闲地、废弃地,推进旧村改造,逐步消除空心村,实现集约用地。对城中村,依据有关法律法规,将村庄建设用地纳入城市建设用地统筹管理,逐步进行集体拆迁或改造,停止审批新的宅基地,鼓励集中建设公寓式、楼房化住宅。对旧城区搬迁单位腾出的土地进行整理,用于安排符合城市规划和国家产业政策的各类建设用地项目。如滨城区滨北镇通过“城中村改造,集中建造农民公寓,共盘出近 20 万 m²的

(下转第 128 页)

收稿日期:2007-04-25;修订日期:2007-06-14;编辑:王秀元

作者简介:武俊美(1956-),女,山东广饶人,工程师,主要从事土地规划工作。

现有建设用地上进行再次利用,最大限度地提高土地使用效益。近年来,全县先后整合企业 6 家,安排项目 7 家,节约耕地 20 余公顷。

(3)盘活低效企业存量土地,为企业发展注入活力。在国有企业改制过程中,对企业用地进行科学评估,理顺土地产权关系,盘活存量,灵活处置土地资产,提高土地利用效率。通过拍卖、重组和土地作价入股等方式,先后处置了 10 多家企业土地资产,为企业发展注入了活力,将破产、倒闭企业用地充分利用起来。在县造纸厂扩大再生产时,需征用土地 6.67 余公顷。为节约用地、盘活存量,多方协调,最终纸厂与原化肥厂达成协议,由造纸厂出资 150 万元,解决原化肥厂退休职工工资、福利等问题,并接收化肥厂下岗职工 150 人就业,化肥厂允许其使用老厂区 7.53 hm^2 土地扩建厂房。这样既节约了耕地,又盘活了存量,达到了土地优化组合的目的。

(4)实行“退二进三”,盘活城区建设用地。为了拓宽城市建设空间,成武县委、县政府将目光瞄准了城区低效企业、倒闭企业用地,对城区企业用地实行“退二进三”,将处于城区黄金地段的企业外迁到开发区,腾出土地进行“三产”建设,提高土地利用效益。先后将生产资料公司鑫宇酱菜厂等企业外迁。原企业用地由县政府统一收回,采取公开招拍

挂出让方式出让给外商,建设文亭商场等商业中心;将倒闭破产的县面粉厂用地依法收回后,通过招拍挂方式出让给外商,搞房地产开发,建设多层单元式楼房,解决了广大干部职工住房难的问题;将原煤建公司用地收回后,公开招拍卖,建设综合商城等。通过盘活城区土地,一方面增加了财政收入,支持了城市建设,另一方面,使土地价值明显提升,提高了土地利用效益。近几年来,成武县通过旧城改造,企业“退二进三”,盘活城区低效利用土地 26.67 余公顷,达到了“以地生财,以财建城,以城兴工商”的目的,优化了城市环境,提升了城市品位,节约集约用地,实现了城市布局合理、功能完善、环境优美的建设目标,促进了城市经济社会的和谐健康发展。

(5)加大土地整理复垦力度,实现耕地占补平衡。成武县国土资源局把科学规划、有效实施土地开发复垦作为落实耕地占补平衡制度、增强用地保障的重要措施。通过实行优惠政策、加大资金投入、争取上级政策倾斜资金等措施,大力推进土地整理复垦,实现了全县耕地占补平衡。近年来,争取国家级土地整理项目 3 个,省级项目 2 个,新增耕地 1000 余公顷;对废弃窑坑进行整理复垦,增加耕地 32 余公顷。从而增加了全县耕地库容量,为经济发展提供了用地支撑。

(上接第 126 页)

城市建设用地。目前建成集中安置小区 2 个,安置群众 110 户。据统计,待滨州城区规划区内 202 个村全部改造完成后,可腾出建设用地 1042.45 hm^2 。

(4)严格用地标准,走新型的工业化道路。在确保消防和建筑结构安全的前提下,鼓励企业改建厂房,平房建楼房,楼房建多层,做到能向空中发展的决不在地面扩张。如山东魏桥创业集团有限公司对新占地的项目(除有特别要求的外),一律建 3 层、5 层标准厂房,成为我国第一家把纺纱、织布放在 3 层、5 层楼上的企业。近 3 年来,新的用地理念比旧的建设发展模式节地 260 余公顷。目前,整个集团的平均投资强度每公顷超过 3000 万元,达到了国家级开发区建设用地集约利用控制标准,超过省级开发区建设用地集约利用控制标准 1 倍。山东香驰粮油有限公司原来都是 1 层的标准厂房,储备库也都是平房,随着生产能力的不断扩大,原有厂房

已经不能满足生产发展的要求。该公司积极向空间要土地,将原 17 座单层厂房改为 2~5 层,原储备库改为大型筒仓,有效地提高了土地利用效率。

(5)积极开发利用荒碱地、滩涂地,拓展建设用地空间。滨州市北部沿海未利用土地多,分布有面积广大的荒草地、盐碱地和海滩涂地。这些土地既为全市耕地占补平衡提供了可开发的资源,又为经济发展提供了潜在的空间。因此,建设项目选址时应充分利用荒碱地和未利用土地。早在 2004 年,滨州市委、市政府出台了《鼓励企业项目在市内异地建设的暂行办法》,鼓励市外、市直、县(区)企业(包括招商引资项目)到盐碱非耕地富集区(沾化、无棣等县)扩张经营和落户建设。随着天津滨海新区的建设,可以利用靠近京津冀城市群的地理优势,建设北部工业园区,参与济南都市圈、半岛城市群及京津冀城市群的产业分工,为济南都市圈的建设提供了广阔的用地空间。