

经验交流

成武县节约集约用地破解用地难题

张志胜,刘统亮,田国强

(成武县国土资源局,山东 成武 274200)

成武县土地总面积 988 21 km²,总人口 63 万,耕地面积 70 683.72 hm²,近年来,随着招商引资力度的加大,土地需求量直线上升,土地供需矛盾日益突出。为此,成武县国土资源局党组多次召开会议进行研究,加强政策学习,不断更新用地观念,科学决策,着力盘活存量,内涵挖潜,走节约集约用地之路,努力寻找破解制约经济发展“瓶颈”的良策妙方,积极拓宽经济发展空间,保障了建设用地需求,走出了一条节约、集约用地,促进经济发展的新路子。

(1)盘活存量,嫁接项目。成武县国土资源局坚持眼睛向下,紧盯内涵挖潜,严控外延扩张,把工作的着力点放在存量土地的盘活上,让“死地”变“活地”,既保证了新上项目落地,又培植了新的经济增长点。通过调查,全县闲置、低效利用建设用地一部分为单位破产后的国有土地,一部分为停产、半停产低效企业用地,大部分为农村小宗空闲地和闲置宅基地。为盘活存量,提高土地利用率,将全县各类空闲地、闲置地依法收回,由政府储备,用于经济发展。将大宗原镇办、村办企业用地,撤乡并镇后的国有土地、破产企业用地依法收回,登记造册,并向社会公布信息积极引导外商投资兴业,在不增加新的建设用地情况下,实现项目落地,互惠互赢。为此,根据上级精神,县国土资源局联合县直有关部门利用挖掘机等机械将“三区两线”500 m 可视范围内的县窑厂强制拆除,腾出窑身和晒坯场用地约 26.67 hm²(400 亩)。县经济技术开发区利用该宗地引来骏兴纺织有限公司投资建设四星级综合宾馆项目,占地 23.33 hm²;大田集镇利用该镇西窑厂闲置土地 40 hm²,引进外资 4 900 万元,建设成武聚能清洁催化剂有限公司,生产纸浆,年销售收入可实现

6 000 万元,年利润达 1 425 万元;党集乡粮油加工站和养殖厂土地闲置多年,该乡为节约用地,在没有建设用地指标的情况下,充分利用闲置土地,引进外资建设冷库和木材加工厂,盘活存量土地 2.2 hm²。汶上集镇政府利用存量闲置土地 14 hm²,引资 15 000 万元,建设成武县华艺纺织品项目和联合化工项目等 14 个项目。据统计,近年来全县利用闲置土地引进外资项目 18 个,引进外资 24 000 万元,盘活存量土地 80 余公顷,既盘活了存量建设用地,又保证了项目落地,促进了经济社会和谐发展。

(2)进行资源整合,提高土地利用率。过去由于项目用地条件没有明确的标准,不少企业钻了政策空子,土地宽打宽用,缺少节约集约用地观念,盲目攀比,建设“花园式”工厂,导致土地利用结构的不合理,也存在严重的土地资源浪费现象。随着集约用地标准的出台,成武县国土资源局及时调整工作思路,严格落实政策,执行项目落地条件,先后实施了新的控制指标等办法,严格按照县经济技术开发区和乡镇建设用地的投资强度必须达到 1 500 万元/hm²和 1 050 万元/hm²的标准,用地上要严把投资强度关、环境保护关、用地规划关和产业政策关,根据用地规划、投资强度、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、规模发展,促进土地集约利用。新增建设项目用地必须符合国家产业政策,凡是禁止的项目,一律不予受理用地申请,不办理用地审批手续;对鼓励的项目也要执行集约用地的有关规定。在用地合同上必须明确投资强度、容积率、绿化率等集约用地指标,对达不到上述要求的一律不予报批用地。同时,对不符合集约用地条件的企业项目,提出整合意见,按照“自身膨胀”、“自身减肥”、“腾笼换鸟”等方式,在

收稿日期:2007-05-10;修订日期:2007-06-13;编辑:王秀元

作者简介:张志胜(1971-),男,山东成武人,助理工程师,主要从事执法监察工作。

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。