

经验交流

滨州市合理开发利用土地的几点做法

汤杰¹,孙淑贤²

(1. 滨州市国土资源局, 山东 滨州 256600; 2 中国建筑材料工业地质勘查中心山东总队, 山东 济南 250100)

为全面落实科学发展观,保障经济社会可持续发展,滨州市抢抓机遇,主动做好用地工作,在盘活存量土地、集约利用土地方面进行了深入的探索和实践,有效缓解了建设用地供需矛盾,促进了经济快速平稳发展。

1 向“闲置”要土地

根据国家有关法律政策,滨州市国土资源局结合实际,制定处置闲置土地的政策措施。对逾期不开发建设甚至长期闲置的土地,通过收取闲置费、协议收回、无偿收回、公开出让等方式予以处置,制止土地闲置,盘活闲置土地,使好项目有地可用,老项目集约用地。胜滨石油机械公司是一家 2003 年上半年落户的企业,由于资金等各方面的因素,项目开发进展缓慢,造成部分土地闲置。根据协议和有关政策,经与企业协调,滨城区收回闲置土地安置给六合隆达饲料有限公司,从而使闲置土地得到有效利用。据统计,自 2003 年以来,滨城区已盘活闲置土地 80 hm²。

2 向空间要土地

(1)改革厂区建设模式。除大企业大项目允许自行建厂房外,中小企业原则上建标准厂房,对投资额小于 500 万元的工业项目,不再单独供地。

(2)积极鼓励有实力的企业在工业区内聚集。通过挂牌、招标等方式取得工业用地使用权,集中连片建设标准厂房。

(3)通过减免新增容积率、部分土地出让金、城市建设配套设施费,允许标准厂房区分割发证、出

租、转让、抵押等措施,鼓励新建多层标准厂房。在滨城区滨北工业园内,滨农业科技投资 946.1 万元,兴建 25 幢标准厂房,建筑面积达 1.5768 万 m²,土地容积率提高到 1.2,每公顷土地投资强度可比园区平均水平提高近 1 倍。同时,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。

3 向规划要土地

调整规划审批指标,适当降低工业项目绿地指标,促进集约用地。在不影响消防通道和周围建筑的情况下,重新布局、规划,鼓励业主经规划审批后在原房上加层,或利用面积过大的绿化用地、空地建造厂房。如东海龙活塞有限公司是一家落户较早的企业,随着效益的逐年提高,规模不断扩大,厂房日显拥挤,该公司向滨城区国土资源局提出了增加用地申请。滨城区国土资源局在进行实地勘察后,帮助企业进行重新绿化规划,节约用地 6.67 hm² (100 亩),企业非常满意。2003 年以来,滨北街道办事处通过适当降低绿化率,提高容积率的方式,节约土地达 73.33 余公顷。

4 向企业要土地

20 世纪 80 年代,随着“双滨”合并和县级行政机构的撤销,许多职能部门、企业也随之迁移,保留下来的企业也因为各方面的原因经营萧条,导致大量土地浪费闲置。为此,滨城区国土资源局组织开展土地“大排查、深挖潜、严管理”活动,摸清了企业

(下转第 63 页)

* 收稿日期:2007-06-14;修订日期:2007-08-23;编辑:曹丽丽

作者简介:汤杰(1956-),女,山东五莲人,工程师,主要从事土地规划工作。

原商业总公司区段、原东方石油机械厂区段、原第三石油机械厂 3 个区段涉及 16 个单位 300 多户居民的拆迁改造工程,未发生一起上访事件,挖潜存量建设用地 9.33 余公顷,为城市建设发展提供了空间。

4 服务旅游业建设

2006 年积极配合东营市国土资源局完成了黄河三角洲国家地质公园的揭牌开园工作,使黄河三角洲国家地质公园成为垦利县著名的旅游景点和地质地貌研究点,促进了黄河三角洲地区旅游事业和地质事业的发展。同时,为改进黄河三角洲地质公园的道路设施,方便该区域经济发展和油田建设及促进黄河口旅游功能的不断完善,垦利县国土资源局作为黄河口旅游南线道路的改扩建工程的总牵头协调单位,积极与油田沟通协调,争取资金,克服了时间紧、任务重、迁占难等诸多困难,在不到 3 个月的时间,使一个投资 5000 万元的项目提前竣工,并顺利通过验收,极大地促进了县域经济及旅游事业的发展。

5 服务油田建设

垦利县地处胜利油田的腹地,油井面广量大,为

使油田施工顺利进行,垦利县国土资源局专门抽调骨干人员为油田建设提供高效优质的全程用地服务。一是妥善处理工农关系,确保油田建设顺利开展。在油田打井过程中,由 3 个科级干部靠上抓,将有经验的同志分区块、分单位、分乡镇,细化指标、责任到人,全过程跟踪服务。二是做好油地结合文章,促进共同发展,实现油地双赢。同年,该局成功使胜利油田石油开发中心在垦利县注册分支机构,并投资 3 亿多元建设了 4.2 km 填海路和 4 个人工岛平台,截至目前已打井 28 口,该项目全部建成后,原油年产量可达 10 万 t,将极大地增加县级财政收入。三是大胆创新,将集约节约用地理念深入油田建设之中。随着油田建设从村镇拓展到城区,如果按照原有模式进行打井,将造成大量建设用地的浪费,针对这一情况,局领导班子认真研究,大胆创新,并与相关部门协调,制定切实可行的方案,通过采用打斜井、水平井、集中打井的办法在该县开发区建设了丰深 1 号台,集中打井 18 口,仅占地 3 余公顷,节约一半的建设用地,探索出了一条油田建设集约节约用地的新路子。

(上接第 61 页)

用地现状及可挖土地潜力底数,采取多种措施加以利用。

5 向置换要土地

在农村,连续多年开展的农村环境整治工作,共整理土地 366.67 hm^2 ,净增耕地 80 hm^2 ,迁坟 400 余穴,既改善了农村环境面貌,倡导了健康文明的生活方式,又拓宽了建设用地渠道。在城区,通过“城中村”改造,集中建造农民公寓,依法进行国有土地、集体土地置换,共盘出近 20 hm^2 的城市建设用地,建成集中安置小区 2 个,安置群众 110 户。近 2 年来,通过置换的方式,“退宅还耕”22 hm^2 ,促进了城乡统筹发展。

6 向机制要土地

(1)健全用地审核监管机制。从项目落户到竣

工验收,实行全过程管理。企业要求新增建设用地,必须充分消化现有闲置土地。政府在项目审批把关时,把企业现有闲置土地面积一并核算为用地规模,对投资强度与容积率达到不到要求的,坚决核减供地面积。仅此一项,2006 年就核减了近 20 hm^2 用地。

(2)完善项目用地准入机制。对土地使用设置多道“门槛”,严格按国家产业政策供地。对小电镀、小漂染、小化工、小熔炼、小酿造和高能耗企业用地进行严格控制,有选择地引进科技含量高、投资规模大、经济效益好、污染程度低的项目,大力发展循环经济,促进清洁生产。

(3)建立工业用地市场化运作机制。在全面落实经营性用地招拍挂的基础上,改革土地出让办法,积极探索工业用地竞标出让,既增加了政府土地收入,又防止了企业因用地成本低而“多占少用”、“宽打宽用”、“低效利用”现象发生。