

# 临沂市积极探索节约集约用地新路子

庞西祥

(临沂市国土资源局, 山东 临沂 276001)

近年来,随着国务院《关于深化体制改革严格土地管理的决定》和《关于加强土地调控有关问题的通知》的贯彻落实,国家实施土地宏观调控的政策越来越严。面对严格的土地管理形势和经济发展用地需求的突出矛盾,临沂市积极转变观念,将用地思路调整到内涵挖潜和盘活存量上来,坚持向旧村要地、向旧城要地、向闲置要地、向园区要地,促进了土地的节约集约利用,为经济发展提供了用地保障。

## 1 实施旧村改造

按照“统筹规划、因地制宜、分类实施、以点带面”的指导思想,实施“千村规划、百村示范”旧村改造工程,确定平邑、沂水、费县、兰山、河东、罗庄等县区已实施改造的100个村作为示范点,分类采取填实“空心村”、合并建立中心村、建设统一社区等模式实施改造。对合村并点后撤消的2429个村由各县区结合实际进行改造规划,分步实施。为避免旧村改造中容易出现“二次改造”问题,坚持高起点规划、高标准建设,规定城乡所有住宅用地都要坚持高容积率、低密度的原则,积极引导城乡拆迁安置房建设从平房、多层住宅向小高层、高层住宅转变。兰山区南坊片区一期改造,33个村原占地667.2 hm<sup>2</sup>,建设的8个社区均为11层以上的小高层,建筑总规模近400万m<sup>2</sup>,总用地仅208.19 hm<sup>2</sup>,节约建设用地365.35 hm<sup>2</sup>,节地率达54%。2004年以来,全市已完成旧村改造422个,处置空闲宅基地73121宗,盘活闲置、低效等各类建设用地0.21万hm<sup>2</sup>。

## 2 实施合村并点

该市围绕建设“中心镇”、“中心村”,大力开展

撤乡并村工作,全市乡镇和村居数由原来的252个和9580个减少到181个和7151个,分别减少71个和2429个。合村并点后,市政府组织有关部门对被撤并的乡镇政府部门和村委会用地进行全面调查摸底,并采取措施,有效盘活了土地资产。临沭县把原官庄乡政府使用的行政划拨用地收回,公开出让给3家企业,盘活存量土地10hm<sup>2</sup>,年产值近2亿元。平邑县由原来的26个乡镇合并为16个,腾出存量建设用地59.33hm<sup>2</sup>。对一些零散的、面积较小的用地,通过打破单位用地界线、置换等手段,对原用地进行整合,有偿转让给鲁南鲁安药业公司等企业使用,建成了以中成药材为龙头的鲁南地区最大的中药材收购加工基地。

## 3 实施增减挂钩

2006年,临沂市争取了全国第一批增减挂钩试点共10个项目区,面积242.28hm<sup>2</sup>。按照“政策引导、积极探索、规范管理、全面推进”的原则,积极推进挂钩试点工作。第一批试点的10个项目区已拆旧130.69hm<sup>2</sup>,占需拆旧总面积的53.9%;项目区需安置农户2837户,现已安置1698户,占应安置量的59.8%;项目区计划筹集资金6992万元,现已全部落实到位。通过增减挂钩,扣除安置用地外的213.6hm<sup>2</sup>挂钩指标用于支持城镇建设,促进了农村建设用地集约利用。河东区70.91hm<sup>2</sup>挂钩指标已安排建设了17个工业项目,沂南县现已安排20.13hm<sup>2</sup>用于3个工业项目建设。

## 4 实施“退二进三”

从2004年起,临沂市在土地利用总体规划和城

\* 收稿日期:2007-09-06;修订日期:2007-12-27;编辑:陶卫卫

作者简介:庞西祥(1978-),男,山东临沭人,讲师,主要从事国土资源宣传工作。

市规划的框架内,制定并实施“退二进三”政策,通过一系列政策,鼓励、扶持第二产业特别是污染大、效益差的工业企业搬迁改造,腾出的土地用于发展第三产业。经政府批准享受“退二进三”政策的,企业原使用划拨土地根据城市规划调整为经营性用地的,按该宗地公开出让所得纯收益一定比例补偿给企业;原用地为出让土地根据城市规划调整为经营性用地的,除对企业按其原土地评估值全额补偿外,将按新规划用途公开出让后所得纯收益的按一定比例补偿给企业,补偿资金用于企业搬迁改造。原临工机械厂使用的 $12.67\text{ hm}^2$ 国有土地,实施“退二进三”政策后,其国有土地被依法收回并公开拍卖,部分成交价款用于企业搬迁改造,促成该企业与沃尔沃成功实现联营。2005年以来,全市执行“退二进三”政策的企业共62个,腾出建设用地 $183.07\text{ hm}^2$ 。

## 5 实施存量挖潜

2005年,临沂市成立了存量土地利用领导小组,下发了《临沂市闲置土地处置办法》,对闲置土地进行明确界定,在具体土地处置上,针对每一宗土地的不同情况、不同性质采取不同的处置方式。一是有偿收回,将闲置的土地按使用时间长短适当给予补偿后,收回土地使用权,重新出让给新的土地使用者。原临沂柠檬酸厂停产后, $16.33\text{ hm}^2$ 集体建设用地闲置未用,按规定将该企业闲置土地办理国有土地手续,山东宏仕德化工有限公司注入资金1.3亿元,既盘活了土地和企业原有资产,还安置了200余名原企业职工。二是以收促建,对投资情况

符合国家规定标准,但是还有部分土地没有开发建设的,促其追加投资,扩大建设。临沂高新技术产业开发区采取这一措施盘活闲置土地 $40\text{ hm}^2$ ,空闲地得到充分利用。三是嫁接项目,对资金实力不足的企业,帮助其寻求合作伙伴,共同发展,使原有闲置土地得到利用。高新区管委会通过牵线搭桥,促成了国风纺织与山东兰雁集团合资发展,新增投资1.5亿元,盘活土地 $34.13\text{ hm}^2$ 。2005年以来,临沂市先后处置闲置土地 $458.2\text{ hm}^2$ ,不但有效控制了新增建设用地,还保障了好项目有地可用。

## 6 实施项目入园变“低”为“高”

临沂市高新技术产业开发区建立了“项目入园论证制度”,由规划、国土、环保等部门组成论证委员会,对入园项目进行考察论证,达不到入园控制指标的项目不准入园。为保障优质项目用地,临沂市坚持向空中要地,开发区所有企业用地都要坚持高容积率、高密度,实行标准厂房建设用地优先、审批优先、办证优先的“三优先”原则,积极鼓励多层标准厂房建设,最大限度地提高土地利用效率。高新区雅美纺织股份有限公司总用地面积 $5.67\text{ hm}^2$ ,厂区建设为4~5层厂房,总投资1.6亿元,投资强度达 $1500\text{ 万元/hm}^2$ ,建筑容积率为0.76。郯城县在开发区建设“创业园”,规划面积 $13.33\text{ hm}^2$ ,规划建设 $6.6\text{ 万 m}^2$ 的标准化厂房,全部按照 $6667\text{ m}^2$ , $3333\text{ m}^2$ 的户型建设,可节约土地 $86.67\text{ hm}^2$ 。2005年至今,全市开发区建设标准厂房 $45\text{ 万 m}^2$ ,正在建设的标准厂房 $30\text{ 万 m}^2$ 。