

经验交流

平原县盘活存量土地实现集约节约用地

张虎君

(平原县国土资源局,山东平原 253100)

平原县土地总面积 1047.32 km²,辖 7 镇,3 乡,2 个办事处,1 个省级经济开发区,874 个行政村,总人口 44 万,其中农业人口 38 万,非农业人口 6 万。平原县耕地总量大,基本农田保护率高,全县共有 6.07 万 hm² 耕地,基本农田 5.52 万 hm²,保护率达 90%,高出法律规定的 10 个百分点;未利用土地较多,后备资源丰富,全县未利用土地 6100 hm²,占土地面积的 5.9%,且大部分为较易开发的荒草地;土地供需矛盾尖锐,城乡建设用地逐年扩大,需占用大量耕地,城镇建设与农业争地矛盾突出;农村居民点分布散乱、总量大、利用率低。全县 874 个村,建设用地 1.64 万 hm²,其中农村居民点 9500 hm²,占全部建设用地的 58%;人均居民点面积 251 m²,超国家定额标准 101 m²。据测算,全县农村空闲宅基地近 1300 hm²;建设用地布局不合理,部分存在着闲置、低效利用的问题,主要表现在乡镇合并后,原乡镇政府机关(站、所)用地闲置;在计划经济体制下乡镇供销、商业、物资、外贸的厂站货场用地闲置;在招商引资初期,由于对项目审查不严,有个别企业圈而不用,圈大用小,低效利用土地。据调查,全县国有闲置土地达 613.33 hm²。近年来,在上级部门的支持下,平原县在加强土地集约节约利用方面做了大量工作,取得了显著成绩。

1 采取行政手段盘活存量土地

发挥部门职能,推进政府采取行政手段,收回盘活闲置国有土地。德州扒鸡是国家名牌产品,为扩大规模,该集团计划投资 2 亿元,在平原县建一个生鸡宰杀、加工冷藏基地,先后选了 3 个厂址,均因占用大量耕地没能批准。平原县国土资源局经过调查

后,最后选在了平原经济开发区西区,占用原棉花储备库闲置土地 13.33 hm²,现该项目正在建设中。腰站镇引进的河北大邱庄 1 个投资 1.2 亿元的钢管加工厂,落户在腰站棉站,节约耕地 10 hm²;五棉厂已有 2 家五金件加工厂和 1 个木板加工厂进驻。目前,只利用平原县供销社系统闲置土地,全县就可节约耕地 100 hm²。

2 采取法律手段盘活存量土地

对不能正常生产的企业采取法律手段收回。山东国信是 2003 年引进的企业,占地 16 hm²,因企业拆分,在完成了前期投入后,不能开工生产,经多次协商,平原县与客商共同委托具有资质的中介机构评估,对客商的投入合理补偿,土地收回后,重新出让给了坚石水泥制品有限公司,该公司投资 1.8 亿元,盘活了该项目。圣龙科技占地 5.33 hm²,生产可降解塑料产品,近年来由于国际石油化工产品的涨价,企业不能正常生产,采用协议方式收回后,现已全部盘活。

3 采取经济手段收回

对圈大占小、圈而不用闲置用地采取经济手段收回。兴泰纺织 2001 年圈占土地 4 hm²,只利用了其中的 2.67 hm²;金三沅占地 2.8 hm²,一直没有建设。在多次督促无效后,平原县国土资源局依法向其征收土地闲置费,在其不缴纳土地闲置费的情况下,收回了闲置的土地,重新出让给天力机械等企业。采取以上方式,中博印刷、进诚服装等 4 家企业将多占的土地全部退出。

* 收稿日期:2008-01-23;修订日期:2008-05-28;编辑:陶卫卫

作者简介:张虎君(1975-),男,山东平原人,工程师,主要从事国土资源管理工作。

4 引导企业集约节约用地

更新观念,强化项目审查,引导企业集约节约用地。该县成立了专门的招商引资审查办公室,国土资源部门对企业的投入、生产工艺、建设规模、用地定额进行全面审查,对一些投资少、规模小,不符合国家产业政策的项目坚决不引入,使有限的资源得到更加充分的利用。晋亿集团晋德有限公司是平原县2006年引入的重点项目,也是2006年度山东省十大重点台资项目,该项目投资2亿美元,采用世界最先进技术生产高档五金件,占地33.33 hm²,建设标准厂房20万m²,建设密度达80%,容积率0.73,大大超过了山东省政府的节约集约用地标准。截至目前,已有一批如天雄电子、铜包铝建材等科技含量高、规模大的企业落户平原县。

5 加快城中村改造

加快城中村改造,拓展城镇空间。毛庄村是一个占地20 hm²的大村,位于县城中心,房屋均为平房,且年久失修,地势低洼,居住条件恶劣,2007年3月,县政府对其实施改造,留足4.07 hm²土地给400户拆迁户盖了安置楼,其余14 hm²地公开进行了拍卖,拍卖价达到了1000元/m²,收取土地出让金1.4亿元,既改善了村民的居住条件,又筹集了大量的城

建资金,拍卖土地建成的小区,可解决近3000户居民的住房问题。宋家场位于老车站街,房屋破旧,基础设施落后,2007年8月18日,平原县依法对其7 hm²土地拍卖,收取土地出让金1.1亿元。

6 加强农村宅基地的审批管理

严格按照《土地管理法》和《山东省实施〈土地管理法〉办法》规定审批宅基地。宅基地严格限制在县、乡土地利用总体规划和村庄建设规划确定的建设规模范围内,严格执行“一户一宅”和农村居民点用地定额标准。农村宅基地充分利用原有宅基地、村内空闲地和荒地,严格限制占用耕地,严禁占用基本农田搞建设。2007年以来,平原县重点抓了农村闲散宅基地的集中清理整治工作,制订了《农村宅基地、闲散地管理办法》,对一户多宅、无偿占用村内空闲地的进行了清理;对建新不拆旧的,户口迁出本村原有宅基地的依法予以收回。截至目前,平原县腰站镇47个村已有45个村完成了村内闲散地的清理工作和统一发包,共拆除不符合规划的房屋464间,去除杂树11.9万株,收回闲散宅基地37.33 hm²,收取承包费68万元,清理出一户多宅229处。既美化了村容村貌,化解了群众矛盾,又解决了村级组织经费不足,运营不善的问题,腰站镇可10年内不占用耕地安排宅基地。