

淄博市周村区土地节约集约利用的对策^{*}

李建华

(淄博市国土资源局周村分局, 山东 淄博 255300)

周村,素有“天下第一村”之称,位于山东省中部,系淄博市辖区之一,总面积263 km²,人口32万人,人均土地面积821.87 m²,现辖4个镇、4个街道办事处、1个省级经济开发区,230个行政村居。近年来,随着经济社会的不断发展,土地供需矛盾日益突出,为保障周村经济社会全面协调可持续发展,土地节约集约利用水平亟待提高。

1 土地节约集约利用的现状

(1) 村民宅基地利用情况。全区现有193个村庄,47 020住户,农业人口约14万人,农村宅基地占地面积为2 103 hm²,人均占用宅基地150 m²,远远大于山东省人均建设用地≤90 m²的农村居民点建设用地规划控制指标。按山东省人均建设用地≤90 m²的农村居民点建设用地规划控制指标实施旧村改造后,可节约土地841 hm²。

(2) 工矿企业建设用地利用情况。全区现有4 385个大小工矿企业,占地面积约为2 915 hm²。据2008年土地调查数据显示,低效利用土地面积为144.27 hm²,土地有效利用水平不高。

2 土地节约集约利用中存在的问题

(1) 土地利用效率低。新上项目规模普遍偏小,缺乏大项目支撑,项目投资强度小,低于2 400万元/hm²(160万元/亩)的标准。原工矿企业建设用地不同程度地存在低效利用土地的情况,约占4.95%。

(2) 土地利用效益低。土地产出与周边区县相比,单位GDP产出较低。2006年周村区GDP总值为141.67亿元,单位面积GDP为5 387万元/km²,

而相邻的张店区同年单位面积土地产出为10 300万元/km²,相当于周村区的1.91倍。

(3) 建筑以低层为主,容积率较低。城市建筑大都以低层和多层为主,缺乏高层建筑,容积率较低。城区中还有大面积未改造的“城中村”,据城镇地籍调查数据显示,城市规划区内尚有20个未改造的“城中村”,占地面积394 hm²,占建成区总面积的17%。工矿企业建筑主要是单层厂房,大多还保留着花园式工厂的建筑风格,厂前区、绿化用地面积较大,建筑密度不到35%,低于山东省工业用地控制指标。

3 土地节约集约利用的对策

(1) 严格土地利用规划计划管理。坚持建设用地总量控制,落实区别对待、有保有压的供地原则,科学合理安排用地。优先保证国家和省重点工程用地,优先保证国家产业政策鼓励发展的项目用地,优先保证经济社会发展薄弱环节项目用地,优先保证高科技产业化项目用地,优先保证重点利用外资项目用地,优先保证城乡基础设施建设用地和城市经济适用住房用地。对不符合土地利用总体规划、未纳入年度土地利用计划的建设用地项目,不予办理农用地转用和用地审批手续。

(2) 严格执行国家产业政策和供地政策,提高集约用地水平。对新上项目用地,严格控制土地供应总量,按照《山东省建设用地集约利用控制标准》,提高土地投资强度、建筑密度和容积率,提高产出率。经济开发区工业项目建设用地投资强度不得低于3 000万元/hm²(200万元/亩)。工业项目建设容积率一般不得低于0.6,建筑密度不低于35%,

* 收稿日期:2008-07-22;修订日期:2008-08-30;编辑:陶卫卫

作者简介:李建华(1971—),男,内蒙古巴彦淖尔人,经济师,主要从事规划用地管理工作。

绿地率不高于15%，厂前区用地比例不高于7%。鼓励建设多层厂房，提高土地容积率。对适合建设多层厂房的生产行业，全面推行建设多层厂房，并实行基础设施配套费差别征收办法。

(3)积极盘活存量建设用地。一是开展存量土地资源清查摸底和规划整合工作。全面清查各类建设用地中闲置和低效用地的数量、构成和分布，做好规划整合工作，将分散、不便利用的碎块土地，整合成为具有较高利用价值的土地资源，提高整体利用效率。二是依法处置闲置土地。对取得土地使用权后资金不落实，没有能力完成开发建设，土地闲置2年以上的，依法收回土地使用权。对闲置2年以下1年以上的，区别情况与项目单位签订限期开工建设协议，并按土地出让金总额20%的标准收取土地闲置费，到期仍不能完成开发建设的，依法予以收回。对党政机关、事业单位因合并撤销腾出的空闲土地，由政府统一收回、统一管理、统一出让。三是鼓励企业盘活存量建设用地。对“关、停”企业空闲的厂房场地或企业因项目资金未落实、建设速度慢、

容积率低等造成土地低效利用的，鼓励企业通过依法转让、以地入股、依法改变用途、等价置换等措施，盘活存量建设用地。对提高建筑容积率的，可以不再加收基础设施配套费和土地出让金。四是科学整理农村居民点用地。坚持因地制宜，充分尊重农民意愿，积极推进小村向大村集中，农村向城镇集中，通过合村并点，集中建设，改善农民居住条件，最大限度地减少村庄占地面积。对废弃的“空心村”和闲置的宅基地等进行复垦，增加耕地面积。

(4)严格执行土地有偿使用制度，发挥价格对土地资源配置的调节性作用。对商业、旅游、娱乐、金融和房地产等经营性用地，严格实行招拍挂出让，严禁以其他任何形式出让经营性用地。工业用地必须采用招拍挂方式出让，其出让价格不得低于国家统一制定并公布的工业用地出让最低价标准。积极探索对国家机关办公和交通、能源、水利等基础设施（产业）、城市基础设施以及各类社会事业用地实行有偿使用，通过建立价格、市场的竞争机制，实现节约集约用地。