

日照市努力加强高新区土地集约利用*

王培顺

(日照市国土资源局,山东日照 276800)

1 日照市高新区基本情况

日照市高新技术产业开发区(以下简称高新区)位于日照市的中心地带,西连老城区,东接新市区,是日照主城发展的重点区域。高新区始建于2000年5月,其前身为日照市高科技工业园,规划控制面积18.63 km²,2008年1月经省政府批复升格为省级高新技术产业开发区。同年,通过省级国际服务外包基地、省级光电产业园、省级小企业创业辅导基地认证。

截至2008年底,高新区共呈报省政府用地手续24个批次,面积954.52 hm²。山海路以南、204国道以东、临沂路以西、山东路以北的区域,基本办理了农转用和土地征收手续,现已划归城市建成区,并且符合日照市城市规划要求。目前,园区内已经建成“七纵十横”骨干道路网络,实现了供水、供电、排水、供热、供气、通讯、有线电视、场地平整“七通一平”。园区入驻企业已达156家,其中建成投产企业86家。

2 园区土地利用中存在的问题

(1)工业项目建设用地需求量较大。按照市、区领导关于加快高新区建设发展的总体部署,根据总体规划,为体现高新区对工业经济的辐射和带动作用,近年来,东港区通过招商引资、培大育强、技改增效等措施,吸引了一大批科技含量高、带动能力强、无污染的高新技术项目落户园区。但由于建园初期的粗放式经营,同时也有一批效益较差的企业进入了园区,致使高新区用地指标十分紧张。

(2)土地利用效率偏低。由于高新区建设初期

走的是外延扩张之路,对进园项目门槛要求较低,更有企业以各种名目圈占土地,存在圈而不用、圈而少用,或者建“花园式”厂房等现象,项目实际投入少,土地投入产出率低。

(3)高新区管委会对项目投产周期要求较短。按照园区规划,新引进的项目都集中在高新区北区,而北区多为农用地,尽管也在高新区规划范围之内,项目用地只能逐个申报,再通过调整土地利用规划、农转用等多个环节加以解决,涉及部门多、报批周期长、运作难度大,与管委的时间要求产生矛盾。

3 提高园区土地集约利用水平的建议

(1)要在新增建设用地跑办上下功夫。一方面,积极配合市、区做好高新区土地利用总体规划的修编。按照“布局集中、产业集聚、用地集约”的原则,根据省、市关于规划修编的时间安排和部署要求,早着手、早准备,查清核实全区土地利用总体规划修编中存在的问题和不足,充分做好土地利用总体规划实施评价和修编前期调研准备工作,为规划修编顺利开展奠定基础,为今后的土地征用工作争得主动权。另一方面,提高新增建设用地报批效率,打造土地审批的绿色通道。一是抓信息跟踪突出一个“快”字。加强与上级部门的沟通,加强对信息的收集分析,密切关注用地特别是新增建设用地方面的动态,第一时间捕捉信息,第一时间取得相关信息,第一时间报批用地手续。二是提前介入突出一个“早”字。土地组卷等各项前期工作要早动手、早准备,做实、做细,抓第一时间、抢第一手资料,提前做好重点项目的土地规划调整及农用地补划等具体工作,为快速组卷申报赢得时间。三是抓全程盯办

* 收稿日期:2009-07-14;修订日期:2009-09-09;编辑:王秀元

作者简介:王培顺(1972—),男,山东日照人,工程师,主要从事土地征收管理工作。

突出一个“实”字。卷宗上报后,加强与上级部门的沟通协调,及时掌握工作中存在的问题,确保审批全程无疏漏、无障碍地顺利落实。

(2)要在整合盘活存量土地上下功夫。立足对存量土地的整合挖潜,最大限度地提高土地集约利用。一是大力实施“腾笼换鸟”。加大政府引导力度,发挥市场配置作用,通过嫁接、合作、调剂、转让、退出、租赁等形式,把闲置、半闲置和低效利用土地向优质项目转移配置。对尚不构成收回条件的闲置土地,通过协商、合理补偿等手段,鼓励进行项目调整或调剂给急需用地者,例如:通过高新区牵头、协调将美利达抽纱有限公司闲置厂房出租给苏米特光电项目,既解决了美利达的生产困境,又解决了苏米特光电项目急于投产的难题;对项目不落实的建设用地,鼓励依法用市场方式调整安排其他项目,例如:经高新区积极协调,将原百顺布业已建成的闲置厂房转让给聚恒能源,用于生产太阳能电池;对经批准且符合规划的项目利用存量土地,简化手续;鼓励对存量土地依法转让和调剂,并适当减免有关费用。二是鼓励企业“零增地”扩张。利用厂内存量土地改(扩)建多层厂房或实施厂房改造加层,对增加容积率翻建多层厂房的,可以考虑不另行收取土地出让金、配套费,例如:园区内的荣信食品容积率由建厂初期的1.15提高到1.41。三是通过实施园中村改造置换土地。有计划、有步骤、积极稳妥地推进园

中村改造,在改善提高村转居居民居住条件的同时,盘活置换出一批建设用地指标。

(3)要在严格集约利用土地上下功夫。一是要切实加强建设用地批后监管力度。要严格控制项目准入标准,从严掌握单位土地面积的投资强度和投资规模,投资强度每公顷不得低于2400万元,对固定资产投资小于1000万元的项目,不单独供地。还要严格按规划设计条件建设,鼓励和推行多层标准厂房建设,对在建项目实行动态监管,并建立完善建设项目竣工验收制度。二是积极推行中小企业园集中用地模式。走统一规划,统一建设,统一管理的路子,为中小项目提供创业平台,实现土地利用的集约化和企业成本的最低化。

(4)要在增加土地收益上下功夫。一方面,积极推行土地招拍挂。有竞争的工业用地块引入竞争机制,实行“招拍挂”,充分发挥市场配置土地资源 and 价格形成的基础性作用,将土地的供应、土地价格的确定、土地使用权的获得由政府行为转为市场行为,显化土地价值,增加财政收入。另一方面,加强二级市场管理。与财政、税务部门协调联动,在加大对土地使用权转让过程中契税、营业税等税费收取力度的同时,制定更加灵活的税费收取办法,用经济杠杆引导实现土地效益的最大化。尤其要加大对闲置土地闲置费的收取,既能增加财政收入,又能促进土地的流转。