

经验交流

成武县实践科学发展观推动土地节约集约利用*

李冬梅,肖勋,董海莲,陈进强,陈同魁

(成武县国土资源局,山东成武 274200)

成武县辖12个乡镇和1个省级工业园区,65.2万人口,土地总面积988.54 km²,其中耕地面积70790.32 hm²,建设用地面积14555.76 hm²,人均耕地面积仅为0.112 hm²(约1.68亩)。随着全县经济社会的快速发展,对土地的需求量逐年增加。据统计,成武县每年的用地计划不足总用地量的1/4,针对土地供需矛盾日益突出,土地后备资源不足,经济社会迅猛发展的新形势,该县转变用地观念,逐步走出了一条内涵挖潜集约用地的科学发展之路。共盘活各类闲置、废弃土地251.83 hm²,安置工业项目28个,实现固定资产投资26.42亿元。

1 四管齐下搞好节约集约用地软环境

(1)分类指导,积极调控土地供应结构。认真落实国家产业政策,对国家产业目录中禁止类项目不供地,对限制类产业严格控制项目供地,对国家鼓励和允许建设的重点急需项目及符合国家产业政策且投入产出率高的科技型、节约型、生态环保型及来料加工外向型项目优先供地,从而优化了城乡建设用地结构。成武县工业园区严格遵循并积极实施城市总体规划和土地利用总体规划,现已基本形成了“项目聚集区”和“产业集群”,用地布局、投资方向以及投资密度都得到了有效调控。

(2)公平竞争,充分发挥市场对土地资源配置的基础性作用。将国有建设土地作为一种市场要素,严格按照《菏泽市国有土地使用权招标投标挂牌出让办法》,实行“招拍挂”方式出让。通过引入市场竞争机制,充分利用土地资源,实现产出最大化和利润最大化。专门成立了地价委员会,对商业、旅游、娱乐、房地产开发和工业用地等经营性土地,在

公开出让前,由地价委员会集体讨论,依据《估价报告》评定地价,敲定出让底价,在公开出让过程中,严格政策和程序,依法操作,阳光作业,充分发挥市场对资源的配置作用。

(3)健全机制,进一步提高土地利用效率。严格用地审批,控制土地供应。对新增建设用地,严格控制在年度土地利用计划之内,坚持“四不批”,即不符合土地利用总体规划和城镇规划的项目用地不批;不符合国家产业政策的项目用地不批;超过定额指标的项目用地不批;不落实耕地占补平衡措施的项目用地不批,并严把“四关”,即土地预审关、集体会审关、征地补偿关、批后监管关。对国家产业政策鼓励或许可的项目,及时快捷地搞好服务,对发展前景好、无污染、占地少、高附加值项目,优先进入开发区。引导企业建多层厂房,合理布局生产、生活用房。确立导向机制,包括考核导向和经济杠杆的导向。一是考核导向。对各乡镇节约集约用地情况进行考核,把单位土地的投资强度、投入产出率、实缴税收列为重要考核内容,并作为全县50强企业考核的重要依据,对节约集约利用土地成绩特别突出的乡镇,在年度岗位目标责任制考核中予以加分。二是经济杠杆的引导。以地价引导投资方向、促进招商选资;制定了新一轮城区土地级别与基准地价,更新全县9个建制镇驻地土地级别与基准地价,在设定不同的地价基础上,对用地少、产出高、缴税多的优质项目将给予一定的奖励,激励企业节约集约用地,提高土地利用效率。

(4)强化学习宣传,营造科学发展氛围。坚决摒弃以牺牲资源、污染环境、浪费能源为代价的粗放发展模式,在追求经济发展速度,扩大固定资产投资

* 收稿日期:2009-03-31;修订日期:2009-05-20;编辑:王秀元

作者简介:李冬梅(1973—),女,山东成武人,助理工程师,主要从事国土资源管理工作。

上,严格按照科学发展观作决策、谋全局。成武县先后出台了关于节约集约用地、节能降耗、环境治理保护、学习实践科学发展观等多方面的文件,用于指导全县经济社会发展。同时,在县电台开辟“科学发展助推经济腾飞”专栏,广泛宣传科学发展观,在全社会营造科学发展氛围,形成了人人都是科学发展的主体、人人都是科学发展的参与者和受益者的良好外部环境。

2 内涵挖潜拓展土地高效利用新空间

(1)深化挖潜,盘活存量。全县共挖掘存量建设用地 23.42 hm²,主要是原镇办、村办企业闲置用地和有关单位因撤销、合并后腾出的闲置用地。将闲置土地的面积、位置、地类、使用潜力等资料向社会公布,为用地单位投资建设提供信息。积极引导外商投资,在不增加新增建设用地的情况下,实现企业落地,互惠双赢。

(2)整合资源,提高效益。成武县国土资源局对已建和在建项目的投资强度、容积率、建筑密度、厂前占地比例、绿化率等集约用地制度进行重新审核。对不符合条件的企业项目,提出整合意见,按照“自身膨胀”、“自身减肥”、“腾笼换鸟”等方式,在现有的建设用地上进行二次、三次利用,甚至复合利用,最大限度地提高土地使用效益。近年来,共整合企业 17 家,清理调整各类低效、闲置建设用地 55.80 hm²,安排项目 13 家。东大钢结构加工厂、山东润发板材生产有限公司是 2005 年入园区的引资项目,由于投资强度不够,项目迟迟未能投产达效。而安博斯针织服装有限公司正值扩产期,建设用地指标紧张。对此,县政府于 2007 年收回两厂区征而未用的 18.6 hm² 国有土地,安置安博斯针织服装有限公司三期项目工程,该项目投入后,年销售可达 4 亿元,利税 360 万元,可实现节约集约用地价值。同时,加大对闲置率高的企业的处罚力度,在开发区闲置低效用地专项治理整顿中,对土地出让合同生效或建设用地批准书颁发之日起满 1 年未动工开发的,收取土地闲置费,满 2 年不开发的收回土地使用权。依法收回了华兴农业生产资料公司闲置土地 1.95 hm² 和达驰非晶合金变压器生产项目 3.95 hm² 的闲置土地使用权;对闲置率高达 59%、45% 的印龙公司和溢源环保通讯设备生产项目分别

收取 23.291 8 万元和 15.791 4 万元的土地闲置费。科学整合城区黄金地段的低效企业用地,实行“退二进三”,积极做企业经营者的工作,鼓励他们企业迁到开发区,腾出土地进行“三产建设”,提高土地利用效益。原企业用地由县政府统一收回,采取公开招拍挂出让方式出让给外商,建设文亭商场或搞房地产开发。据统计,成武县通过企业“退二进三”,整合土地 26.67 余公顷,达到了“以地生财,以财建城,以城兴工商”的目的。

(3)整合窑厂,腾地发展。编制了《成武县矿产资源整合方案》,对在“三区二线”500 m 可视范围内的县窑厂,采取强制关闭、拆除,腾出土地 23.33 余公顷。目前,全县共整合窑厂 4 座,面积 121.33 hm²。通过招商引资,引来青岛天元化工股份有限公司在党集西窑厂落户,投资 12.8 亿元,利用废弃窑厂 30.67 hm² 建设成武天元化工有限公司,项目投资后,可实现利税亿元以上。原康集窑厂地处苏鲁豫三省交界处,区域优势突出,2006 年,山东万通石油化工集团投资 5 500 万元占用该窑厂 6.67 hm² 土地,兴建利通石油化工有限公司,现已建成投产;占地 15.33 hm² 的原白浮窑厂资源已枯竭,停工多年,通过整理,已有投资商准备投资建设煤化工项目;依法关闭的原县窑厂也有多家投资商意向使用,占地 45.33 hm² 的田集窑厂也有洽谈项目。

(4)加大土地整理力度,实现全县耕地总量动态平衡。近年来,县政府制定“谁开垦谁利用”的利益激励措施,鼓励群众大搞村头荒、坑、塘等各类废弃地的整理,增加耕地 32 余公顷,解决了农村宅基地占用耕地问题,节约了土地。同时,积极申报争取国家、省、市土地整理项目,完成异地开垦项目 2 个,造地 66.67 余公顷;争取国家级土地整理项目 3 个,总投资 3 973.3 万元,总规模 1 811.80 hm²,整理新增耕地 386.18 hm²;省级土地整理项目 1 个,总投资 1 200 万元,总规模 518.90 hm²,可增加耕地 85.24 hm²;市级土地整理项目 9 个,占补平衡复垦项目 3 个。目前已完成文亭湖区国家级土地整理项目、白浮天宫省级土地整理和 3 个占补平衡项目,共增加耕地 336.34 hm²,从而补充了全县耕地库容量,为经济发展提供了用地支撑,同时,又实现了耕地总量动态平衡目标。