

# 滨州市国土资源局多项措施化解用地难题<sup>\*</sup>

徐君<sup>1</sup>,陈桂玲<sup>2</sup>,赵磊<sup>1</sup>

(1. 滨州市国土资源局,山东 滨州 256600;2. 邹平县国土资源局,山东 邹平 256200)

近几年,滨州市建设用地的需求量逐年增加,全市用地矛盾日益突出,滨州市国土资源局采取多项措施,积极探索寻找新的用地空间,努力化解发展中的用地难题,为全市经济社会发展提供了坚实的用地保障。

## 1 抓规划修编

为解决长期以来滨州市城镇多头发展、项目重复建设、建设用地利用效率低的问题,滨州市国土资源局优化土地利用结构和布局,解决滨州市城镇发展中建设用地指标严重短缺的问题。滨州市新一轮土地利用总体规划在深入分析全市建设用地利用现状的基础上,立足全省城乡发展的总体战略和滨州的区位优势,按照“产业集中、人口集聚、土地集约”的原则,从统筹城乡发展,形成城镇发展分工协作,产业结构优势互补的有机统一的思路出发,对全市建设用地进行了重新整合和集中布局。

(1)确立了“强化中心,重点推进、依托轴线,组团发展”的城镇发展框架。在用地布局上,打破了过去小而全的粗放型用地模式,将建设用地重新规划,集中建设用地指标,加快中心城市的发展,重点培育邹平、博兴、惠民、沾化及大高5个市镇建设,并保证重点中心镇发展所需的建设用地。在此基础上,统一规划农村居民点,明确农村居民点布局形式,提出了整治空心村镇,缩并农村居民点整理减少建设用地的数量。

(2)按照产业集群发展、企业集中布局、土地集约利用、资源节约使用的要求,加快建设一批布局合理、功能完善、产业聚集能力强的工业园区和示范基地,打造纺织家纺服装、油盐化工、粮油果蔬加工、汽

车及零部件、造船、飞机及零部件等10大产业链,建立具有较强竞争力的现代产业体系,推动经济增长方式由粗放型向集约型转变的思路,加快推进结构调整和增长方式转变,调整滨州市土地利用结构和布局,调整不合理用地,压缩重复性建设用地和低效用地,确保优势产业和基础设施用地,保障滨州市经济发展所需的建设用地。新一轮规划对滨州市建设用地战略性的重新整合,确立了滨州市建设用地以向内部挖潜为主,以新增指标为辅的利用方式,大大提高了滨州市建设用地利用效率,为保障全市发展提供了新的用地思路和有效模式。

## 2 抓未利用地开发

滨州市北部的无棣、沾化有未利用土地171 173.31hm<sup>2</sup>,其中大多数难以进行农业开发。该地区是华东、华北沿海地区仅有的人口密度最低、地势平坦、唯一大面积集中连片的区域,集中连片千亩以上的有81片,面积6万hm<sup>2</sup>。该地区与天津滨海新区隔海相望,在当前土地资源约束不断加大的情况下,能为全市乃至全省经济发展提供巨大的发展空间。2007年6月,随着市委、市政府在该地区筹建北海新区工作的开展,市局连续组织专门人员对北海新区土地利用现状进行调研,重点摸清了北海新区土地权属和利用现状,于2008年拿出了北海新区土地开发利用专项规划。规划详细论证了北海新区土地开发利用的区域和内部条件,以建设临港工业城,形成“一核、两轴、四心、五组团”的总体格局和用地模式,对建设用地规模进行分析预测,并提出产业发展和用地思路。随着北海新区土地开发利用规划的实施,滨州市的建设用地空间得到进一步拓

\* 收稿日期:2009-08-15;修订日期:2009-10-19;编辑:曹丽丽  
作者简介:徐君(1968—),女,山东沾化人,经济师,主要从事地产评估工作。

展,对化解滨州市用地难题,推动全市经济发展具有重要意义。

### 3 抓节约集约用地

滨州市国土资源局按照《山东省建设用地集约利用控制标准》,严格限制用地定额、投资强度等建设用地集约利用条件,控制用地规模,多模式、多途径发展高层建筑,提高建筑容积率。对投资强度低于100万元/亩以及不符合产业政策、高耗能、高污染的新建项目,一律不予批地,对超标准用地的,核减用地面积,确保节约集约和依法用地。彻底扭转了“宽打宽用、大手大脚”的用地观念,促进了发展方式的根本转变。近几年相继开展了《滨州市节约集约用地调查》、《滨州市城乡建设用地潜力调研》、《园区土地集约利用和规划调整有关情况调研》及“清理处理批而未用土地”等一系列工作,为开展节约集约用地打下了坚实的基础。

(1)自2006年以来,全市加快了旧城、旧村改造工程,在做好土地利用总体规划和村镇规划的前提下,对有条件的村进行迁村并点,以贫瘠地或荒地为新址,对农村新居进行统一设计、统一施工、集中布局,建设高标准节约型、功能型现代化农居,并按照“缩并自然村、建设中心村、改造空心村”的原则,充分利用村内空闲地、废弃地,推进旧村改造,逐步消除空心村,实现集约用地。据统计,到2009年6月底,全市共拆迁2630个旧村院落,建筑面积59万 $\text{m}^2$ ,腾空土地133.33余公顷。仅城区2009年上半年“城中村”改造拆迁面积1.13万 $\text{hm}^2$ ,涉及西李、菜刘、湾刘、大尚、双庙刘5个“城中村”,腾空土地37.93 $\text{hm}^2$ 。为滨州市各项建设腾出了大量建设用地。

(2)按照国家、省有关部署,滨州市于近几年,对全市批而未用土地进行专项清理,对批而未征、征而未供、供而未用、用而未尽土地进行分类统计,跟踪管理。对供而未用土地督促用地单位按期开工建设;对闲置空闲土地研究制订了分期盘活土地计划,通过收回、调整、置换、整合等手段,收回储备,重新供应。优先保证全市重点建设项目落地,保障各项建设用地需求。

### 4 抓用地审批

(1)调结构。针对全市建设用地指标紧张的实际,在土地供应中,及时确定了调整建设用地供应结构的用地思路,优先保证“扩内需、保增长、保民生”项目用地。在工业用地供应中,按照《山东省禁止、限制供地项目目录》等有关规定对建设用地出让合同进行审查,对不符合国家产业政策和供地政策的一律不予供地,对全市经济社会发展具有明显带动能力和技术含量高的企业以及大型基础设施、现代服务业实行敞开供地;在住宅用地供应中,重点保障性安居工程、民生工程建设用地供应,努力解决低收入家庭住房困难。

(2)快审批。为加快滨州市土地供应力度,确保滨州市的建设项目及时落地,滨州市国土资源局按照市委、市政府“投资环境优化年”活动部署,对建设用地供应审批程序进行了简化,并缩短了审批时间,提高供地效率。

(3)畅通道。对滨州市经济发展有重大推动作用的重点项目实行建设用地供应绿色通道制度,及时与用地单位的沟通,主动向用地单位提供用地办理程序及供地政策咨询服务。

### 5 抓用地监管

(1)自2007年以来,对滨州市2005年供应的建设用地逐宗从供地前的规划设计到供地后的建设管理的每一个环节进行了全面检查,并对土地出让金征收、管理、使用情况清理进行了审核,对查出的问题进行了整改。

(2)自2009年1月1日起,在市、县两级全部运行了“土地市场动态监测与监管系统”,实现了由土地来源到土地供应、开发利用和市场交易等过程的全程监管。按照“防范在前、发现及时、查出到位”的思路,对土地出让合同、划拨决定书的执行情况实行全程管理,定期巡回检查,督促用地单位按集约用地规定开发利用土地,确保按合同约定的土地使用条件和合同约定的开、竣工时间进行建设。