



菏泽市挖掘节约用地潜力的探索^{*}

侯颖

(菏泽市国土资源局, 山东 菏泽 274000)

摘要:菏泽市国土资源局在学习科学发展观过程中,在挖掘土地潜力上下功夫,寻求突破口,通过向节约投资要效益、向低效用地要效益、向标准厂房要效益、向调整结构要效益、向集约用地要效益、向压缩用地面积要效益、向闲置土地要效益、向废弃未利用土地要效益、向旧村改造要效益九条措施破解了土地制约瓶颈,缓解了用地矛盾,确保了全市经济又好又快发展。

关键词:集约用地;举措;挖掘潜力;经济发展;菏泽市

中图分类号:F301.2

文献标识码:B

菏泽市国土资源局在学习实践科学发展观过程中,在挖掘土地潜力上下功夫,寻求突破口,多途径为经济发展提供用地保障,探索出一条科学发展用地的新路子。

1 节约投资

围绕菏泽市委、市政府提出的“四大产业、一大基地”建设思路,积极引导,科学谋划,形成了一批产业集聚、布局集中、用地集约的产业基地,避免了基础设施的重复投资。如市经济开发区初步形成了煤电化工基地,牡丹工业园区以菏泽步长工业园、山东健民药业公司等大型项目为依托基本形成了医药化工基地。年利税都在亿元以上,用地布局、投资方向以及投资密度都得到了有效控制^[1]。

2 做好土地盘活工作

近年来,菏泽市通过“腾笼换鸟”方式整合达127个低效用地项目,节约用地254 hm²。

(1)收回盘活。成武县东大钢结构加工厂、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。针对此情况,成武县政府于2007年对该项目用地采取果断措施进行“腾笼换鸟”,收回两厂

区征而未用国有土地18.6 hm²,安置安博斯针织服装有限公司项目三期工程,生产投入后,年销售可达4亿元,实现利税360万元,体现了节约集约用地的价值。

(2)转让盘活。对闲置的存量土地,责令限期整改。对整改难以到位的,鼓励和引导企业通过“腾笼换鸟”的项目置换方式,将存量变增量,全程服务办理依法转让。既缓解地根紧缩的矛盾,又走出一条节约集约用地、促进经济和社会发展的新路子。如鄄城县开发区工业园原华威能源项目,由于受建设资金、生产管理、销售市场等多种因素的制约和影响,长期处于停产、半停产状态,造成土地、厂房等资产的闲置和浪费。针对此情况,该县有关部门积极采取措施,把原华威能源资产转让给青岛环秀涂料有限公司。环秀涂料有限公司自主研发的“智能调温材料”,被誉为“不用电的空调墙”,2009年2月,被国家技术发明奖评审委员会、国家科技进步奖评审委员会评为“技术发明一等奖”和“科技进步二等奖”。环秀涂料有限公司的顺利入园,为该县盘活闲置资产开了个好头。

(3)整合盘活。对因受宏观调控影响,企业建设资金发生困难、投资能力差,仅停留在签约阶段的项目,引导其或合作嫁接,或解除入园协议,结清退

* 收稿日期:2009-05-05;修订日期:2009-07-08;编辑:王秀元

作者简介:侯颖(1975—),女,山东定陶人,工程师,主要从事文秘宣传工作;E-mail:hoy8855@sina.com。

还先期费用,自行退出用地,重新寻求合适的供地主体。如菏泽开发区盛隆实业有限公司,因多种原因导致几百亩土地长期闲置,造成严重的土地浪费。对其土地解除入园协议后重新安置了山东金正大生态工程有限公司。该公司总投资10亿元,是亚洲最大的控释肥生产基地,2008年8月建成投产,现已产生良好经济效益。目前菏泽市经济开发区通过对已批项目用地按照现有政策严格审核,对由于资金不足、管理不善,停产半停产的项目进行整合,已重新安置项目26个,面积44.5 hm²,这些企业经济效益高、发展势头良好,用足用活了存量土地。

(4)收购重组盘活。牡丹区针对部分企业因产品无市场、转产无资金、改制有包袱、破产不符合条件,导致土地使用率低的状况,出台政策,通过嫁接重组方式,盘活存量土地。青岛啤酒菏泽有限公司兼并了污染严重、又无资金治理污染的菏泽造纸厂,安置原造纸厂职工500余人,既满足了企业因扩大规模急需用地,又使低效土地得到了充分利用。东明县第二造纸厂和县化纤厂占地面积13.33 hm²,两厂一直处于半停产状态,通过对其重新组合,在原址新上了20万t的勇越木浆造纸项目,既盘活了存量资产,又保障了项目顺利落地。

3 建设标准厂房

建设标准厂房是较好地缓解中小企业用地矛盾的有效途径,既节约利用土地资源,又减轻了企业一次性投资过大的资金压力。如单县将位于经济技术开发区内6 hm²的国有存量土地建设标准厂房,建筑面积4.2万m²,建成后先后吸引鲁纱纺织、标制新罐等大型项目在该园区落户。牡丹区运用市场化运作模式,创新厂房建设机制,开发建设了总建筑面积达10万m²的标准化厂房和科技孵化器,统一安置投资5000万元以下项目。目前,全市8县1区和市经济开发区都均拥有了1处以上标准化厂房。

4 调整用地结构

对位置较好的关停并转工矿企业和学校用地,进行收购储备,重新确定土地用途,以招拍挂出让方式适时推出,提升了城市土地的经济价值。如成武县积极做企业经营者的工作,科学整合城区黄金地段的低效企业用地,鼓励他们企业迁到开发区,腾

出土地进行实行“退二进三”,搞“三产建设”提高土地利用效益。2008年仅此一项该县整合土地26.67余公顷,先后将生产资料公司、鑫宇酱菜厂等企业迁到工业园区,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。而单县将原单县麻纺织厂的土地使用权有偿收回后对外公开挂牌出让用于商业住宅开发,净得政府纯收益3343.08万元,解决了拖欠多年的企业职工养老保险问题。近年来全市通过企业“退二进三”,整合土地181.27 hm²,创政府收益34866.9万元,达到了“以地生财,以财建城,以城兴工商”的目的。

5 集约利用土地

积极推行内涵挖潜,通过在原厂区翻改扩建,增加容积率,有效提高了土地利用效率。如成武县山东达驰电气有限公司实施“零增地技改”,在现有建设用地上充分利用绿化用地,积极改造旧厂房,基本做到了投资规模不断扩大,占地面积保持不变,公司现有绿地率11%,土地投资强度由1650万元/hm²上升到2250万元/hm²,建筑密度达到43%,容积率达到0.91以上,厂前区用地比例也降低到6.5%。东明明胜纺织公司、郓城县圣达实业有限公司等都是采取厂内空间盘活方式,提高建筑密度和容积率,实现了“借天生地”。

6 压缩用地面积

对实际已经正式供地,又确实无能力按合同约定时序进度投资,导致部分土地闲置的,采取分割瘦身方式,在给予必要补偿后一次性收回闲置的国有土地使用权,并重新出让给新的项目使用。如市开发区通过盘查,确定了35个可压缩企业,总用地面积233.66 hm²,可分割闲置土地101.21 hm²[2]。

7 用好闲置土地

近年来,部分县把工作的着力点放在闲置土地的盘活利用上,让“死地”真正“活”起来,既保证了新项目落地,又培植了新的经济增长点。牡丹区利用闲置多年的安兴镇原铸造厂和胡集乡原胡集中学安置了苏州万丽织造、伊士顿针织等项目。东明县依法收回东明方明集团水泥厂闲置国有土地2.67

hm²,安排了投资2400万元的110万伏高压变电站项目;依法收回中原油田石油勘探指挥部撤销后废弃的3.73 hm²土地,兴建沙窝船舶制造有限公司;成武县利用原苟村拖拉机站、田集化工厂等原镇办、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重新上项目11个,盘活存量土地23.42 hm²^[3]。

8 利用弃未土地

各县区国土资源部门加大了对已退出历史舞台的废弃窑厂的占地盘活力度,做好废弃未利用土地的文章,废弃地变成了“聚宝盆”。

(1)废弃窑厂落项目。全市先后关停近120个砖窑厂,腾出建设用地448余公顷,作为发展经济和招商引资的项目用地,既节约了土地,又拓展了经济发展用地空间。东明洪业化工集团通过整理城关镇30 hm²废弃窑场,投资2.8亿元上马了环己酮项目,2006年3月以来销售收入达到10.8亿元,创利税1.6亿元。原武胜桥乡砖瓦厂占地13.12 hm²,由于破产闲置多年,该县依法将该宗地挂牌出让给明胜油脂有限公司,用于建设年加工4.2万t棉籽油料项目,项目投资密度大于1500万/hm²,项目总投资2000万元,预计每年可新增销售收入1.2亿元,实现利税360万元,为保证计划总投资27.6亿巨润建材项目的建设用地上,国土部门先行介入共同参与项目的规划、设计,本着节约集约用地的原则,盘活麒麟镇废弃窑厂8.87 hm²,同时关闭独山镇、董官屯镇等窑厂复垦置换用地29.93 hm²,保证了工程的顺利进展。

(2)废弃坑塘出效益。东明县污水处理厂是山东省重点建设项目,企业总投资1.19亿元,工程建设投资约2亿元,可日处理全县工业废水和城市居民生活污水6万余吨。此项目建设利用了荷东高速6.67余公顷取土坑,有效减少了耕地的占用。东明万海氯碱化工有限公司用地项目本着节约土地和保护耕地的原则,充分利用了日东高速13.33余公顷取土坑,投资3.2亿元,其中环保投资1150万元,兴建了15万t离子膜烧碱项目,预计每年实现销售收入5亿元,利税1.2亿元。

9 做好旧村改造

(1)城中村改造。各县区从实际出发,进行城

中村改造,改善群众生活环境。市经济开发区的何楼社区居民小区,过去是一个住着2000多人、占地28.27 hm²的城中村。经过改造,居民的居住条件得到了很大的改善,同时还腾出土地13.33 hm²^[4]。

(2)空心村治理。牡丹区小留镇后袁庄村村集体经济薄弱,缺乏统一规划,宅基地管理不规范,浪费耕地建住宅现象较为突出,村庄占地面积达29.07 hm²,是名副其实的“空心村”。2007年6月起,后袁庄村旧村改造工程开始启动,在原有村头荒和废旧坑塘上建设新村,村庄占地减少到5.73 hm²。集约利用腾空的土地,用以发展果蔬经济,后袁庄村已成为集观光、休闲、娱乐为一体的乡村生态旅游景观^[5]。

(3)村庄合并。东明县国土资源局把原来的593.33余公顷旧村址进行复垦整理,共整理出耕地446.67余公顷,仅此一项就净增加耕地300 hm²。既可补充建设占用耕地指标,又能增加村集体经济收入。与此同时,还充分利用挂钩试点的政策,加大项目区范围内的村庄治理力度。单县充分挖掘村庄存量土地的利用潜力。争取了国家第一批挂钩试点项目,挂钩试点项目涉及高韦庄镇大徐庄村和杨楼镇尤庄村。其中高韦庄镇大徐庄村村庄面积78.13 hm²,需安置675户,2440人;杨楼镇尤庄村村庄面积48.41 hm²,需安置431户,1518人。通过旧村改造和搬迁,共腾出土地80余公顷,极大的改善了生产和生活条件,既保证了耕地“占补平衡”目标的实现,又为长远集约用地赢得了主动。该县利用这批建设用地指标,安排了舜亦新能源、开山公园、宇泰光电、忠承纸业等几个过10亿元的大型项目,拓宽了建设用地空间,有效保障了城市建设和招商引资项目用地。

10 结论

通过积极探索集约挖潜土地的新措施,在抓好九条举措的同时,重点在增减挂钩试点上打造新亮点,挖潜盘活上创新举措,为力争全市2010年挖潜盘活存量土地666.67 hm²(1万亩),保证经济发展提供强了有力的用地保障。

参考文献:

[1] 沈景根.用好用足每一寸土地[J].国土资源通讯,2009,(22): 43-44.

- [2] 周雪荣. 节约集约用地保障科学发展[N]. 中国国土资源报, 2009-12-15(2).
- [3] 宗学成. 东明县节约集约利用土地的几点作法[J]. 山东国土资源, 2009, 25(11): 63-64.
- [4] 冯培丽. 双保双促惠民生[N]. 中国国土资源报, 2009-12-16(3).
- [5] 侯颖. 菏泽市土地利用存在的问题及潜力分析[J]. 山东国土资源, 2008, 24(2): 36-38.

Study on Exploring Potentiality of Concentrated Land Use in Heze City

HOU Ying

(Heze Bureau of Land and Resources, Shandong Heze 274000, China)

Abstract: During the period of learning scientific development concept, Heze Bureau of Land and Resources is making efforts in exploring potentiality of concentrated land use. By focusing on saving investment, inefficient land use, standard factory, adjusting the structure, concentrated land use, decreasing land use area, idle land and waste unused land consolidation, and remodeling old villages, contradiction between land supply and demand has been eased. It will ensure fast and stable economic growth in this city.

Key words: Concentrated land use; countermeasures; explore the potentiality; economy development; Heze city