



# 威海市土地节约集约利用实践\*

高明,李波,冷冰,方晓丽

(威海市国土资源局,山东威海 264200)

**摘要:**威海市人多地少,土地资源不足,补充开垦耕地难度大,随着经济的快速发展,对土地的需求日益迫切。近年来,威海市重点从农村增减挂钩、城市盘活存量、投资严控标准三方面入手,提高土地利用效率,挖掘土地潜力,用最少的土地催化最大的发展动力。

**关键词:**土地利用;增减挂钩;盘活存量;威海市

**中图分类号:**F301.2

**文献标识码:**C

近年来,威海市经济社会快速发展,人多地少的矛盾开始显现,土地供需失衡日渐突出。威海市立足当地实际,找准发展定位,不盲目膨胀,突出“内涵挖潜”,盘活存量,努力挖掘现有建设用地潜力,通过三大途径提高土地节约集约利用效率。

## 1 积极推行农村土地增减挂钩

从2006年开始,威海市相继开展了两批增减挂钩试点,积极推动农民居住由分散向集中转变、平房向楼房转变、村庄向社区转变,促进人口向城镇集中、产业向园区集中、耕地向规模经营集中,挂钩面积达到180 hm<sup>2</sup>,2009年计划再扩大200 hm<sup>2</sup>,主要采取3种模式。

(1)企业带村改造模式。本着“优势互补、群众自愿、联姻发展”的原则,组织一批强企、强村兼并一些弱村,为农民集中迁新居、保就业提供社会保障,把村庄变成社区、农村建设用地变成城镇建设用地。全市已有18个强企、强村带动79个贫困村,建成了27处新型社区,共节约土地520 hm<sup>2</sup>。好当家集团兼并了7个村,居民点占地72.6 hm<sup>2</sup>,复垦后可节约土地53.33余公顷。文登市西楼居委会兼并了金岭屯村,可腾出土地2.67 hm<sup>2</sup>。并准备3年内再兼并13个村,可腾出土地42.2 hm<sup>2</sup>。今后3年,全市将推动强企兼并弱村31个、强村兼并弱村81个。

(2)农村住房改造模式<sup>[1]</sup>。威海市农村居住占

地面积比较大,但房屋面积较小、条件较差。从2009年起,实施了农村居住工程,从园区村、沿海村、城郊村、富裕村抓起,高起点集中建设公寓楼,市级财政每年拿出1000万元进行补贴,各市区按照不低于1.5的比例进行配套,2009年每个市区先拿出10个村进行试点。计划3年内集中建设农房7.5万户,力争达到10万户,可节约土地533.33 hm<sup>2</sup>。

(3)项目带动模式。对一些旅游资源或其他产业资源比较丰富的村,鼓励投资者与农村共同开发旅游和产业项目,对村庄进行集中建设、土地实行规模经营。2008年,文登营镇通过开发建设汤泊旅游度假区,对4个村进行集中安置。目前全市共筛选了12个开发项目,计划对28个村的农房进行集中建设。

## 2 努力盘活城市建设用地

(1)积极推进城中村改造。威海建市比较晚,到2007年底中心市区还有81个村、2万多户、10余万村民,约占城市户籍人口的1/5。2008年,威海市启动了城中村改造工程,计划用3年时间完成52个村、2万户居民、228万m<sup>2</sup>的拆迁改造任务,可节约城市建设用地177万m<sup>2</sup><sup>[2]</sup>。

(2)积极推行“退二进三”<sup>[3]</sup>。为充分实现土地的利用效益,威海市2001年出台了“退二进三”优惠政策,鼓励城区的工业企业整体搬迁到开发区。

\* 收稿日期:2009-07-11;修订日期:2009-11-24;编辑:王秀元

作者简介:高明(1982—),男,山东威海人,主要从事文秘宣传工作;E-mail:whgt99@163.com。

2001年以来,仅中心城区就搬迁企业34家,不仅促进了企业的规模扩张和产品升级换代,还腾出黄金地段土地123.64 hm<sup>2</sup>,用于城市建设和发展现代服务业,促进了城市功能的优化和环境的改善。

(3)想方设法盘活闲置土地和厂房。对闲置土地和厂房,区分不同情况,通过督促开工、征收土地闲置费、置换、收回土地使用权等办法,及时进行处置盘活。在盘活闲置厂房方面,城郊地区、工业园区内有厂房,但有时项目跟不上,出现了一定的过剩,而城区单位引进了项目,却无土地和厂房,为此,威海市制定了税收分成、同等纳入招商引资考核等办法,鼓励项目异地建设,既节约了土地,又充分利用了闲置厂房,共盘活厂房60多万平方米。荣成市马家庄村利用闲置厂房引进韩资企业13家,盘活土地面积1.2万m<sup>2</sup>,节约利用土地2hm<sup>2</sup>。

### 3 严格控制工业集约用地标准

(1)提高用地门槛。不符合产业政策的不批,坚决杜绝“两高一资”项目<sup>[4]</sup>,近两年来拒批此类项目160多个;投资规模小的不批,1000万以下的项目不单独供地,通过租赁厂房解决经营场所;占用基本农田的不批,对确需占用基本农田的重点基础设施项目逐级上报审批。

(2)控制投资强度。认真执行省有关的规定,国家级开发区土地投资强度每亩一般不得低于240万元,省级开发区和青、烟、威三市每亩一般不得低于200万元。三角集团是威海市最大的工业企业,生产规模大,他们在经济技术开发区建设的华盛轮胎厂投资18亿元,但仅用地20hm<sup>2</sup>,投资强度达到每公顷9000万元。威高集团3个工业园占地140

hm<sup>2</sup>,总投资130亿元,投资强度达到每公顷9300万元。

(3)提高容积率。除行业特殊要求外,不准建1层厂房;纺织、服装、轻工、食品、电子、医药、生物等项目,必须建3层以上厂房。对企业利用原场地增加投资扩大生产规模而增加容积率的,不再收取土地有偿使用费。文登市万得集团是威海市最大的家纺企业之一,他们的厂房建到5层,容积率达到2.1,远远超出国家规定的纺织业不小于0.6的容积率控制标准<sup>[5]</sup>。

## 4 结论

通过开展农村土地增减挂钩、努力盘活城市建设用地及严格控制工业集约用地标准三大举措,有效地提高了土地利用效率,挖掘了土地潜力,较好地促进了经济社会的发展。

### 参考文献:

- [1] 烟台市建设信息网. 烟台市农村住房建设与危房改造工作简报第九期[EB/OL]. <http://www.jiaodong.net/house/>, 2009-10-10.
- [2] 蒋序刚. 无偿收回土地使用权的成立条件—《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第十七条解析[J]. 中国土地, 2005, 24(2): 21-22.
- [3] 田春风, 高群岗. 洛阳市涧西区“城中村”改造“退二进三”[J]. 城乡建设, 2006, (12): 39-40.
- [4] 山东省国土资源厅土地利用管理处. 提升建设用地管理水平保障经济持续快速发展[J]. 山东国土资源, 2009, 25(6): 1-3.
- [5] 高建斋. 威海市土地节约集约利用调研报告[J]. 山东国土资源, 2007, 23(11): 31-33.

## Practices on Concentrated Land Use in Weihai City

GAO Ming, LI Bo, LENG Bing, FANG Xiaoli

(Weihai Bureau of Land and Resources, Shandong Weihai 264200, China)

**Abstract:** Weihai city has a large population but it is lack of land resources. Land reclamation is very difficult in this area. Accompanying with rapid economic development, demand for land is increasingly urgent. In recent years, three aspects of work have been grasped well in Weihai city, they are the link between increasing construction use land and decreasing cultivated use land in rural area, liquidize land storage in city, and strictly control investment. Thus, the efficiency of land use can be improved, potential land be developed, and catalyze the maximum developing force with the least land resource.

**Key words:** Land use; link between increasing construction use land and decreasing cultivated land use; revitalize the stock; Weihai city