



单县开发区加强节约集约用地 促进科学发展的探索*

刘树东,张洪民

(单县国土资源局开发区分局,山东 单县 274300)

摘要:单县国土资源局开发区分局在土地利用上探索挖潜存量土地,节约集约用地,保障项目建设,搞好优质服务,促进开发区经济又好又快发展。对开发区用地采取了高点定位,合理规划,挖潜存量建设用地,盘活利用闲置用地,集约节约利用现有土地,实施利用土地置换,争取城镇挂钩,城中村改造,争取建设用地指标等办法,为开发区大项目及时落地奠定了一个良好的基础。

关键词:存量建设用地;集约利用;土地资源;效益;单县开发区

中图分类号:F301.2

文献标识码:B

单县国土资源局开发区分局坚持科学发展,节约集约用地的原则,超前规划,科学指导,探索出了一条挖潜存量土地、节约集约用地、保障项目建设的新路子,促进了当地经济的又好又快发展。

1 盘活开发区内存量建设用地

(1)充分盘活园艺场存量土地。针对经济开发区落地项目多、发展快、用地量大,而可利用土地指标少,保护耕地任务重的情况,开发区分局从实际出发,充分挖掘国营园艺场存量土地,采取对园艺场用地统一规划,划定安置小区,提倡居民住宅向小区发展,盘活了存量土地 266.67 余公顷,安置了投资过亿元的四君子工业园及泰信纺织等项目,为企业用地提供了良好平台^[1]。

(2)利用园艺场农用地争取建设用地指标。园艺场农用地多为沙地,土地贫瘠,产出效益差,而又位于建城区内,在第三轮城市规划区域区内,开发区积极争取用地指标达 200 余公顷,极大地缓解了开发区用地的压力。

(3)积极开展城中村改造,节约土地。对空闲宅基地较多的城中村实行旧村改造,重新规划,可节约土地 26.67 余公顷用于项目建设。

(4)充分利用土地置换,争取城镇挂钩用地。单县国土资源局争取挂钩试点指标 86.67 hm²,大部分放在开发区^[2]。

(5)充分挖掘土地潜力,切实盘活存量土地。开发区分局协同监察大队及开发区项目服务部等部门,对项目用地进行了清理,对开发区内 39 家低效用地企业上报市局,对其中 22 家闲置多的企业下达了整改通知,进一步盘活存量土地。

2 集约利用土地资源

根据项目的不同情况,以及客商的不同需求和生活,转变供地方式,由招商引资变成招商选资,提高土地综合利用率,用足、用好有限的土地资源。

(1)开发区建设 80 000 m² 的标准厂房,安置了投资 3 亿元的鲁纱纺织、天赐源车业、阳光丝业。

(2)对泰信纺织和化工二期分别追加投资 6 000 万元和 8 300 万元,使闲置土地得到了充分利用;对部分闲置的千奥化工 5.33 hm² 及典和制衣 4 hm² 土地,收回后安排了杨楼的食品加工及郭村的包装项目;采取腾笼换鸟的方式把宏宇木业和木升木业搬迁到闲置土地上;采取了退二进三的方式对三角洲牧业收回后,挂牌出让用于房地产开发;对华

* 收稿日期:2009-11-18;修订日期:2010-03-11;编辑:曹丽丽

作者简介:刘树东(1958—),男,山东单县人,土地评估师,单县国土资源局开发区分局局长;E-mail:zhm3170@163.com。

康面粉和信力达纺织部分无项目落实的闲置土地采取了复耕,待有合适项目再行安排。

(3)采取有效措施,加强项目建设管理。进入开发区的项目,投资密度每亩不低于120万元,建筑容积率一般不低于0.8,建筑密度不低于35%,绿地率不高于15%,厂前区用地比例不高于7%。同时,鼓励企业建筑向高层发展,避免建设花园式工厂,积极推行大项目供地,小项目供应标准厂房的方式。行政办公和生活配套设施用地,不得超过项目用地面积的12%,禁止建设成套职工住宅、宾馆等设施^[3,4]。

3 加强优质服务

(1)每个工作人员结对帮扶2个重点企业,帮助企业解决一些实际困难。

(2)对招商引资过亿元的大项目,实行早介入、早预审,组织专人进行全程快速上报,对企业实行保姆式服务,确保项目快速高效落地。

(3)按照县服务企业联系会议精神,改变服务方式。改变坐办公室工作,到企业现场办公,做到服务企业“零距离”,切实提高工作和服务效率。当接到农业局项目信力达纺织办证求助时,分局马上组织人员到现场办公,帮助企业准备了相关材料,尽快办理国有土地使用证,并为其解释了2hm²的基本农田部分不能办理国有土地使用证的原因,真正使企业的上访变成了国土局的下访,达到了企业的满意。

目前开发区入驻项目达到190个,完成投资75亿元,投资过千万元的项目160个,其中投资过亿元的项目达到38个。已初步形成了医药化工、纺织服装、机械制造、新型材料、食品加工等板块经济和产业集群。单县获得了“山东省投资环境十佳县市”、“山东省县域经济最具发展十佳县”、“山东省最适宜人居环境奖”、“山东省长寿之乡”的殊荣,一个现代化的新城区正在崛起^[5]。

4 积极盘活利用土地

(1)按照县政府新一轮城市发展规划,国土分

局积极配合县国土资源局及开发区把因闲置超过2年的三角洲牧业用地、搬迁腾出的木升木业、宏宇纺织等用地,收回后用于房地产开发和沿河“绿色走廊”项目建设。木升木业和宏宇纺织2地块共计16.4hm²,挂牌出让价格为36万元/亩,政府纯收益达6556万元;三角洲牧业7.67hm²,挂牌出让价格为30万元/亩,政府收益达2865万元。通过盘活利用,使当初不到2万/亩的土地升值十几倍,切实发挥了土地的最大收益。

(2)对22个闲置项目下达了整改通知,已收回开发区内项目闲置土地9宗,面积38.53hm²,闲置土地安排新项目4个,增加投资项目3个,对2个项目“减肥瘦身”,回收多占土地,进行二次招商,挂牌出让闲置土地2宗。通过各项措施的落实,有效地集约节约了土地资源,盘活了土地资产,发挥了土地效益,增加了政府收益,改善了开发区的投资环境,提升了城市的“品位”,实现了保护耕地与保障发展用地的“双赢”。

5 结论

通过各项措施的落实,有效地集约节约了土地资源,盘活了土地资产,发挥了土地效益,增加了政府收益,改善了开发区的投资环境,提升了城市的“品位”,实现了保护耕地与保障发展用地的“双赢”。

参考文献:

- [1] 袁登峰,石玉庆,王成宝,侯颖.菏泽市保障项目用地的几点做法[J].山东国土资源,2009,25(4):44-46.
- [2] 孙若馨.单县城乡建设用地增减挂钩试点工作的主要做法[J].山东国土资源,2009,25(11):65-66.
- [3] 单县“五个一”制度加强扩大内需项目监督[EB/OL].<http://epaper.xplus.com/papers/hezrb/20090701/n10.shtml>,2009-07-01.
- [4] 侯颖.菏泽市农村建设节约集约用地现状及对策[J].山东国土资源,2008,24(12):11-13.
- [5] 董显增,边兆聚,王富刚,傅子栋.菏泽单县获得“山东省最适宜人居环境奖”[N].菏泽日报,2008-10-29.

Study on Strengthening Concentrated Land Use to Promote Scientific Development in High Technology Development Zone in Shanxian County

LIU Shudong, ZHANG Hongmin

(High Technology Development Zone Branch Bureau of Shanxian Bureau of Land and Resources, Shandong Shanxian 274300, China)

Abstract: High Technology Development Zone Branch Bureau of Shanxian Bureau of Land and Resources is focusing on exploring the potential land stock, concentrated land use, and ensuring project construction. This branch bureau took the following measures, such as making a high level and rational planning, tapping the potential stock of construction land, using existing land concentrately, carrying out the implementation of land use replacement, and striving for construction land using index. It has made a good foundation for striving for large projects in High Technology Development Zone.

Key words: Potential stock of construction using land; concentrated land use; land and resources; efficiency; Shanxian high technology development zone