



广饶县节约集约利用土地探讨

张鹏

(广饶县国土资源局, 山东广饶 257300)

摘要:通过对广饶县土地利用状况进行分析,找出土地利用中存在的建设用地需求量增大、工业项目土地利用率低等问题,并从加强耕地保护工作,拓展发展空间、提供资源保障,加强调控、提升配置效率等方面提出了相应的对策措施。

关键词:土地利用;节约集约;山东广饶

中图分类号:F301.2 **文献标识码:**C

广饶县位于东营市南部,辖6镇4乡2个办事处,1个省级经济开发区,总面积1 137.9 km²,人口48.66万人。近几年,随着经济的快速发展,土地供需矛盾日益突出。如何破解用地瓶颈制约,进一步拓展发展空间,实现经济又快又好发展,是当前发展面临的重要课题。

1 土地利用现状及问题

(1)上级下达的年度土地利用计划指标有限。近几年上级每年下达的土地利用计划指标约60 hm²,与广饶县每年200余公顷的用地需求有很大的差距。

(2)工业项目土地利用率低。工业项目用地基本上以传统独立式院落为主,且面积较大。标准厂房及多层厂房所占的比例很低,有的工业项目甚至没有标准厂房,土地空间未得到充分利用,同时工业用地内部行政办公和生活服务设施用地所占比例过大,部分工业区块内外围绿地面积和厂内绿地面积比例过大。

(3)农村居民点用地布局分散。农民个人建房,没有切实可行的规划,农村居民点较为分散,聚集性差,基础设施配套不完善^[1]。

2 对策措施

2.1 落实政策加强耕地保护

(1)坚持做到合理开发土地后备资源,确保耕地占补平衡。在土地利用总体规划修编中,城市规划区范围内置换出来的耕地,必须有足够数量的耕地来补充,补充耕地的数量、质量实行按等级折算,防止占多补少、占优补劣。

(2)坚持做到守住基本农田这条红线,保证现有基本农田总量不减少,质量不降低。基本农田一经划定,任何单位和个人不得擅自占用,或者擅自改变用途。符合法定条件,确需改变和占用基本农田的,坚决做到报国务院批准。禁止占用基本农田挖塘养鱼、种树和其他破坏耕作层的活动^[2]。

2.2 拓展发展空间提供资源保障

(1)修编土地利用总体规划。广饶县利用规划修编的机会,将城市规划区内的基本农田集中调整到规划区以外,将工业园区纳入规划区内,使工业园区既符合土地利用总体规划,又符合城市总体规划,对全县今后需重点发展的项目进行科学合理的规划布局。

(2)盘活存量土地。对工业园区和城区的已批准农转用未征地、已征收未供地及已供土地未开发利用的用地进行一次全面的清理。按照“布局集中、用地集约和产业集聚”的原则,优先安排急需建设和符合国家产业政策的项目用地。

* 收稿日期:2009-11-20;修订日期:2010-04-05;编辑:陶卫卫

作者简介:张鹏(1982—),男,山东广饶人,助理工程师,主要从事土地管理工作;E-mail: yiyannanjin168@163.com。

(3)节约集约用地。一是提高生产性项目用地比例。通过集中布置建造,行政管理、生活服务、污水处理、仓储及绿化等配套设施,控制非生产性辅助设施的用地规模,提高土地资源共享率。二是多渠道拓展利用空间。对工艺无特殊要求的项目,不得建造单层厂房,鼓励建造多层标准厂房,提高建筑容积率;投资规模小于500万元的工业建设项目,原则上不单独供地;企业技改项目要充分利用原有的建设用地;鼓励生产规模未达到饱和、有空置厂房的企业将空余的厂房出租,引进新的企业等。三是发挥价格杠杆调节用地作用,建立地价与土地集约利用程度的调节系数,工业用地实行招拍挂出让。

(4)争取计划用地指标。对国家和省级重点建设项目,积极争取山东省国土资源厅建设用地指标,确保重点项目顺利实施;大力开展土地整理,向国家及省争取土地整理项目。积极开展农村建设用地整理、建设用地复垦、矿产黏土资源环境整治,整合废滩、废弃土地资源来弥补建设用地指标的不足。保障重点工程、城市基础设施、交通、水利、生态项目等建设需求。

2.3 加强调控提升配置效率

(1)提高建设用地的集约利用和控制管理水平。按照工业、教育、卫生、体育等项目的用地标准,建立和完善以投资强度和容积率为控制指标的供地机制,促进土地集约优化高效配置。加强建设用地批后的跟踪检查和依法管理,监督建设项目按照批准的投资额度、建筑容积率和建成投产日期实施建设。

(2)加强土地市场规范和调控。综合经济社会发展计划、土地收购储备计划以及土地市场供求关系,切实加强包括增量和存量建设用地的年度供应计划编制和管理,垄断土地一级市场,规范土地二、三级市场。加强对新增建设用地、旧城改造、工业区

用地收储和城市土地资产的盘活置换,增强土地市场的调控和适时向市场投放土地的能力。

(3)积极转变资源配置方式,提高土地市场化配置程度。继续严格执行好《划拨土地目录》和土地有偿使用制度,经营性用地如商住房、商业、娱乐、旅游项目用地,一律实行招标、拍卖、挂牌方式供应。对依法仍可实行协议出让的项目用地,规范供地制度和供地程序,保证用地的合法规范和公开。

2.4 政策措施及考核奖惩机制

(1)严格检查验收机制。在规定的建设期限,对其建设情况、节约集约用地情况等进行评估验收,现场调查建筑容积率、密度等。达不到合同约定,验收不合格的,令其限期整改。对整改不达标的,将按照土地出让合同约定,或收回或征收闲置费。这种严格按照合同进行管理的办法,对企业节约集约用地情况能进行具体化的分析,并提出解决方案。

(2)激励机制。大力表彰节约集约用地先进集体和个人,用地指标也向这些先进地区倾斜。引导、鼓励建造3层及3层以上标准厂房,用地指标作适当倾斜。

(3)问责机制。政府与各乡镇层层签订节约集约用地目标责任书,分别针对存量地和新增地对投资的增长率、对财政的贡献率等下达指标。凡达不到高水平节约集约用地要求的,政府年度重点工作目标考核将被扣分。经考核,对土地整理和依法集约保障用地水平没有达到目标要求的,将通报批评并责令其整改。

参考文献:

- [1] 国务院. 国务院关于加强土地调控有关问题的通知. 人民日报[N]. 2006-09-06(2).
- [2] 张光永, 范瑞彬. 滨州市园区土地节约集约利用[J]. 山东国土资源, 2008, 24(11): 12-13.

Study on Concentrated Land Use in Guangrao County

ZHANG Peng

(Guangrao Bureau of Land and Resources, Shandong Guangrao 257300, China)

Abstract: Through analysis on land use condition in Guangrao county, three problems occurred in land use are pointed out in this paper. Relative countermeasures for solving the above problems are put forward as well, they are strengthening the protection of farmland, expanding development space, providing resources support, strengthening regulation and control, enhancing the allocative efficiency and carrying out rewards and penalties mechanism.

Key words: Land use; concentrated land use; Guangrao county in Shandong province