



临朐县土地节约集约利用探析*

郎卫卫,张元涛,段新功,张静

(临朐县国土资源局,山东 临朐 262600)

摘要:临朐县结合当地山多地少,土地后备资源严重不足的县情实际,不断创新措施,立足“增量指标保重点,一般项目靠挖潜”,围绕低效闲置土地、储备未供土地、旧城改造和迁村并点以及让企业向园区集中,最大限度提高企业集中度与土地产出率等方面,千方百计盘活挖潜存量土地,努力拓展土地利用空间,破解土地制约瓶颈。同时,注重依法科学管理,严把用地预审、审批和批后监管等环节,使节约集约用地取得了明显成效,保障了当地经济健康发展。

关键词:土地;盘活;节约集约利用;临朐县

中图分类号:F293.2

文献标识码:C

土地是不可再生的宝贵自然资源。保护耕地,推进节约集约用地,提高土地利用率,是全面贯彻落实科学发展观的具体要求,是关系国家粮食安全、民族生存根基和国家长远利益的大计,也是缓解土地供需矛盾,建设节约型社会,走新型工业化、城市化道路的必然选择。因此,临朐县近年来根据山多地少,土地开发难度大,成本高,土地后备资源严重不足的县情实际,进一步创新工作方式,不断提高土地利用效率,实现了土地利用从粗放型向集约型方式的根本转变。

1 充分利用闲置低效建设用地

1.1 加大对闲置低效利用土地的清理力度

进一步加大对闲置土地、低效利用土地和储备未供土地的清理力度,摸清底子,建立详细的台账,并根据情况依法处置开发利用,从而节约大量土地资源,使其发挥最大的效益。2009年上半年,临朐县对全县闲置低效利用土地进行了全面清理清查,共清查闲置空闲土地68.26 hm²。对闲置满2年,依法应当无偿收回的土地,坚决进行了无偿收回;不符合法定收回条件的,采取改变用途、等价置换、临时使用、纳入政府储备等途径及时予以处置。土地闲置满1年不满2年的,严格按照法律规定征收土地

闲置费。对超过2年的闲置土地特别是闲置房地产用地,严格按照国土资源部出台的管理办法征缴增值地价。

1.2 实行优先使用储备土地战略

在各类建设用地、项目用地选址时,国土、规划、招商等部门及乡镇(街道、开发区)引导项目优先使用储备未供土地、闲置土地和低效利用土地。加快批而未供、废弃、闲置土地的盘活工作,提高储备土地的供地率。对往年储备土地的供地率要达到50%以上,当年储备土地的供地率必须达到80%以上。对因项目投资不到位造成土地闲置、耕地撂荒的,依法进行处罚,收回其土地使用权。

1.3 推进企业节约集约用地

引导工业项目向园区集中,鼓励企业在产业集群、嫁接转让、增资扩股、延伸产业链上引进新项目、寻求新发展,加速产业结构调整,最大限度提高企业集中度和土地产出率。临朐县东城街道东镇蜂业有限公司批准征用的30 245 m²用地,通过嫁接改造,将其中的17 755.69 m²连同厂房整体转让给潍坊隆德医药有限公司,使公司迅速投入生产,年产值达3 000万元,实现利税500万元。另外,鼓励企业“零增地”扩容,尽可能少占或不占用耕地。该县引进山东山水水泥、临朐胜潍特种水泥等重点工业项目,

* 收稿日期:2010-10-09;修订日期:2010-11-28;编辑:王秀元

作者简介:郎卫卫(1973—),女,山东临朐人,工程师,主要从事土地管理工作;E-mail:lqxgtjics@163.com。

均未占用一分耕地,共节约耕地 59.3 hm²。2008 年以来,共盘活利用闲置低效土地近 133.33 hm²。

1.4 加大闲置土地挖潜力度

通过旧城改造、迁村并点和建设农村住宅集聚区等形式,提高土地利用效率,推进城镇一体化建设进程。积极盘活供而未用、用而不足的土地,对乡镇旧址、闲置企业,撤并学校的存量闲置土地进行复垦挖潜,盘活闲置土地,为一般项目落地提供保障。加速推进“城中村”和旧城改造步伐,先后对城内焦化热力片区、胸山前片区、南关片区、老汽车站片区等 20 个片区进行了拆迁改造,腾出土地 266.67 余公顷,为项目建设提供了用地空间。

1.5 稳步推进土地整理和农村建设用地结合工作

把土地开发整理和城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作结合起来,按照科学规划、因地制宜、分类指导、量力而行、分步实施的原则,实行“翻建旧村、提升新村”,“小村变大村、建设中心村”,“分期滚动拆迁、改造城中村”,全面推进农村建设用地整理。从 2009 年起到 2013 年,计划改造村庄 60 余个,可腾出土地 333 余公顷,其中每年每个镇(街)改造村庄 1 个以上,腾出土地约 5.33 hm²[1]。

2 推进土地资源合理高效利用

2.1 严格加强各类项目用地选址审批与监管

坚持各类项目用地选址必须符合土地利用总体规划、城镇规划和其他专项规划,项目用地要优先选择已收购储备的土地和存量闲置土地,其次才能在城镇、集镇土地利用总体规划确定的允许建设区范围内进行选址的原则不动摇,选址用地不得占用基本农田(国家、省级重点基础设施建设项目除外)。在建设用地审批中,建立预审会审制度,做到严格预审,超前介入,对项目的性质、规划、选址和用地规模严格把关,从合法性、科学性、实用性、可行性等方面对建设用地资料进行认真审查,并向社会公开,坚持用地预审在先,项目审批在后。对每项建设用地都要坚持首先踏勘,按照规划确定的用途供应土地。同时,按照征地的“两公告一登记”规定,组织听证等,并实行招拍挂,严格按程序报批。另外,从批次转征用后土地供应率、项目用地开工率、土地利用效率、土地闲置率、项目投资到位率、单位面积投资强

度与产出效益、吸纳劳动力等指标上,定期开展建设用地批后监督检查,从严把好建设用地预审、审批和批后监管三个“关口”[2]。2009 年以来共核减各类不合理用地 70 hm²,保证了五井山水水泥、华特磁电、盈德珂海洋生物科技、伊利集团等重点项目的落地建设。

2.2 从严控制各类建设用地规模

严格执行土地利用总体规划和年度用地计划,按照国家从严从紧控制建设用地规模的要求,从用地规模、投资强度、定额标准、供地政策、落实征地补偿安置费和占补平衡制度等方面,从严审核,严格把关,坚决杜绝项目建设宽打宽用、浪费土地现象,对达不到集约用地要求的项目和不符合产业政策、高能耗、高污染、低效益和重复建设项目,坚决不予供地,切实保证项目质量,从源头上杜绝资源浪费,提高土地利用效率。

2.3 严格加强开发区(园区)用地管理

按照“布局集中、产业集聚、用地集约、资源共享”的原则,全县工业项目除因行业特殊要求确需单独选址的除外,一律向开发区、工业园区集中,其他零星分散的工业项目原则上不分配用地指标,不批准用地。集中在开发区(园区)建设市政基础设施,集中布置仓储、行政办公及生活服务设施,推动了开发区(园区)节约集约用地,提高了土地利用效率。

3 结语

当前,各地引资项目和城镇发展不断加快,而用地指标又十分紧张,可有不少地区的“城中村”、废厂区等存量土地,难以得到很好的开发利用,用地门路越走越窄,有的盲目扩展建设,大量蚕食耕地。临朐县超前制定科学发展的战略和规划,由开发用地到调控管理,严把各个环节,规范占用耕地行为,从源头上杜绝了资源浪费现象,既提高了土地利用效率,又促进了经济社会发展,对依法管好用好土地资源起到了积极推动作用。

参考文献:

- [1] 李延寿,郑继峰. 济南耕地保护工作的几点做法[J]. 山东国土资源,2009,25(7):53.
- [2] 王珊,陈艳,杜丙学. 节约集约用地破解用地难题[J]. 山东国土资源,2009,25(3):48.

Primary Study on Concentrated Land Use in Linqu County

LANG Weiwei, ZHANG Yuantao, DUAN Xingong, ZHANG Jing

(Linqu Bureau of Land and Resources, Shandong Linqu 262600, China)

Abstract: Combining with actual situation of more mountains and less land, a serious shortage of land reserve resources in Linqu county, some countermeasures are put forward in order to guarantee the healthy development of local economy, such as innovating measures around the condition of inefficient idle land, not available reserve land, the old city renovation and relocation, villages relocation and allowing enterprises concentrated in high technical development zone. Thus, business productivity and land concentration can be promoted in maximum, land reserve and potentiality can be used fully, land using space can be expanded, the bottleneck of land use can be broken as well. At the same time, scientific management according to law should be paid more attention, pre - approval, approval and supervision after approval in land use should be strictly checked. Remarkable results in concentrated land use has been achieved and guaranteed healthy development of economy.

Key words: ;and; revitalization; economical and intensive use; Linqu county