



# 莱芜市节约集约用地的调查与思考

李伟, 李芳

(莱芜市国土资源局市区分局, 山东 莱芜 271100)

**摘要:**随着城乡建设和市、区经济发展进程不断加快,莱芜市用地矛盾十分尖锐,仍然有粗放利用、破坏浪费土地资源的现象,特别是部分经营者圈而不用,造成土地的闲置浪费。总结了莱芜市国土资源局市区分局在节约集约用地方面取得的成效,分析了存在的问题,并提出了合理化建议。

**关键词:**节约集约用地;调查;思考;莱芜市

**中图分类号:**F301.2      **文献标识码:**C

莱芜市国土资源局市区分局辖凤城、张家洼、高庄3个街道,150个村,总面积2.55万 $\text{hm}^2$ ,耕地0.63万 $\text{hm}^2$ ,总人口18.4万人,人均耕地仅0.034 $\text{hm}^2$ 。随着城乡建设和市、区经济发展进程不断加快,用地矛盾十分尖锐。另一方面,仍然有粗放利用、破坏浪费土地资源的现象,为此,近年来,莱芜市国土资源局市区分局积极调整思路,大力开展土地节约集约利用,切实推进土地利用方式转变,取得了一定成效。

## 1 节约集约用地取得的成效

(1)挖潜改造,积极盘活闲置低效用地。莱芜市国土资源局市区分局建局5年以来,辖区内共盘活闲置低效用地86宗,面积119.27 $\text{hm}^2$ ,安置项目86个。2010年对辖区内闲置、低效用地进行全面清查,同时,针对闲置低效的不同情况,提出不同的处置方案,协调督促用户加大投资,提高土地利用效率。不能直接利用的闲置土地立项复垦,加快处置进程,让闲置土地“活”起来。一是引导企业利用废弃砖厂安置项目。高庄街道在城市规划区内有16家粘土砖厂,已关停12家。市区分局及时督促引导,促其盘活利用。目前,已盘活榭林、坡草洼、沙王庄3个砖厂,面积3.29 $\text{hm}^2$ 。二是通过建设多层标准厂房节约集约用地。积极引导企业建设、使用多层标准厂房,少占地、高投入、高产出。莱芜力创照明电

器有限公司,占地面积0.67 $\text{hm}^2$ ,容积率达1.23。现已建成部分二层、四层厂房。雅达电子、电动自行车企业的多层厂房也正在建设中。三是加大投资强度,提高土地利用效率。目前,辖区工业用地项目平均投资强度均达到100万元/亩以上。泰钢优特钢项目,占地面积47.2 $\text{hm}^2$ ,项目总投资29.95亿元,投资强度达到422.5万元/亩,在节约集约用地方面发挥了较好的示范作用。四是挖潜内涵,盘活企业低效用地。目前,辖区内8家企业11.67 $\text{hm}^2$ 闲置、低效利用土地,已有5家企业2.8 $\text{hm}^2$ 得到利用<sup>[1]</sup>。

(2)大力开展城乡建设用地增减挂钩、村庄改造和土地开发整理。一是加快城乡建设用地增减挂钩工作。从2006年开始,市区分局共申报3批增减挂钩项目,涉及14个村,总拆迁面积90.57 $\text{hm}^2$ ,节约用地指标48.83 $\text{hm}^2$ 。为市政府提出的“新城镇新社区”工程建设做出了突出贡献。同时用复垦指标安排项目,满足了用地需求,使3个办事处的项目顺利落地开工,为各项工作的开展创造了条件。二是以城中村改造为重点大力推进村庄改造。凤城、张家洼2个街道办事处已有21个村展开了旧村改造,全部改造完成后,可节约土地50%以上。目前,张家洼街道3个村旧村已全部拆除,8个村在原村址随拆随建,逐步推进,凤城街道6个村旧村已经拆除或部分拆除。为加快进度,在积极做好拆迁工作

\* 收稿日期:2010-09-10;修订日期:2010-12-08;编辑:曹丽丽

作者简介:李伟(1980—),女,山东莱芜人,工程师,主要从事国土资源管理工作;E-mail:liwei050727@163.com。

的同时,努力加快用地材料的报批,2010年已经省政府批复2个批次9宗地,55.2 hm<sup>2</sup>,报市政府批复2宗地3.29 hm<sup>2</sup>。三是全力开展土地开发整理。在辖区土地开发整理后备资源十分有限的前提下,共立项实施土地开发整理项目38个,治理面积1155.13 hm<sup>2</sup>,增加耕地306.67 hm<sup>2</sup>。目前,高庄街道邵家庄西南峪土地开发整理项目和冢子矿坑开发整理项目总治理面积116 hm<sup>2</sup>,正在编制可行性研究报告、规划设计及预算。

(3)严格土地审批管理。一是严把项目用地预审关。认真执行国家产业供地政策,对国家禁止的产业项目,在预审环节坚决卡住;对国家限制发展的产业项目,限制其用地规模;对能不占或少占耕地的,尽量避免或减少占用。二是严把建设项目用地供应审批关。在批次征、转用审批后,从严掌握国家和省规定的集约用地控制标准,对投资强度、建筑容积率、绿化率、厂前区比例、用地定额严格审查。三是严把建设用地跟踪管理关。根据建设项目用地批后核查制度,将辖区内2006年以后批复的所有项目用地均纳入批后核查范围,根据核查的6项内容,在建设期满后,对用地单位进行核查,并发放《核查意见书》,督促用地单位提高土地利用效率<sup>[2]</sup>。

(4)加大执法监察力度。按照“预防为主,事前防范和事后查处相结合”的原则,严格“六及时”要求,加大执法监察力度,特别是加大了对未批先占、少批多占、擅自改变用途等违法行为查处力度,做到及时发现,迅速制止。能够当场拆除的坚决当场拆除,不能够当场拆除的,3日内组织全员执法,坚决强制拆除,确保辖区内不发生新的较大违法占地行为。2010年以来,共组织巡查335次,夜间执法3次、集中执法10次、联合执法1次,发现国土资源违法行为46起,全部制止在了萌芽状态,制止率达100%。同时,利用座谈会、专题讲座、送法进校园等方式,加强法制宣传,营造了依法用地、节约集约用地的良好氛围。

## 2 存在问题

(1)节约集约用地意识不强。有些领导干部政绩观扭曲,“重利用、轻节约、轻效率”,随意答应、安排项目用地,有的把关不严,导致部分“假项目、真投机”的用地者骗取土地,造成土地闲置;也导致“小项目、大用地”现象的发生,严重浪费土地资源。

部分企业因缺乏资金、项目缺乏竞争优势等原因,一直没有较好发展,自身节约集约用地的积极性不高。

(2)闲置土地处置较难。有些项目尽管国土部门多次督促仍不动工,造成土地闲置,有的甚至多年闲置。国家对闲置土地虽有明确的政策界定,但达不到最低利用限制标准的土地,在收回土地、闲置费的收取工作中都非常困难。

(3)违法用地现象仍然不同程度地存在。近几年来,通过加大巡查,强制拆除以及实施卫片遥感监测,辖区内已基本不存在大的违法占地,但个别违法用地现象仍然存在。违法用地案件查清楚后进入司法程序很难移交,有的案件即使移交了也难改变,不了了之。

## 3 对策建议

(1)从严掌握节约集约用地标准。一方面加强与当地政府的沟通协调,及时了解地方发展用地需求,提前介入,主动搞好用地服务,积极引导新上的项目充分利用现有闲置土地、废弃地和荒地,新占地项目提高科技含量,提高土地投资强度、容积率和建筑密度;另一方面严格审核项目规模及投资强度,从严控制用地面积。同时,要加大执法监察力度,确保不发生新的违法占地行为,从源头上把好节约集约用地关。

(2)加大闲置低效用地处置力度。在严把用地审批、严格控制违法行为的同时,还必须逐步完善各项制度,使政策规定更加符合实际,特别是在土地使用税的收取方面,做到应征即征,促使用地单位节约集约用地,经营不善或负债经营的企业尽快退出土地,新上科技含量高、投资强度大、回报率快的项目。同时,积极鼓励、引导中小企业投资者租赁现成的标准厂房投资经营,盘活土地资源,降低投资者的经营成本。对使用地下空间、建设多层标准厂房的工业用地、进行旧村改造腾挪土地等节约集约用地典型,给予一定的优惠政策,从而调动各方面节约集约用地的积极性,在全社会形成节约集约用地的共识<sup>[3-5]</sup>。

(3)严格落实建设项目批后核查制度。根据《建设用地批准书》的竣工时间,及时对建设项目进行批后核查,按要求向用地单位(个人)出具《建设项目用地核查意见书》。对竣工项目的验收,建议多部门共同参与。充分运用建设用地审批监管系

统,加强项目用地全程跟踪管理,建立建设项目用地综合验收制度,组织相关部门共同参与验收。对验收合格的,出具竣工验收合格通知书,对少批多用、容积率不符合要求等违反土地节约集约利用要求的,相关部门不予办理后续批准、发证手续。

(4)加强土地市场动态监测与监管。按照上级要求,扎实开展建设用地审批监管系统试点工作,及时将相关信息录入到监管系统,对交地、开工、竣工、土地闲置认定及处置、竣工验收等开发利用情况及时监管,防止土地的闲置浪费。

## 4 结语

推进节约集约用地,是落实科学发展观,实现地方经济又好又快发展的必由之路,也是着力解决影响和制约科学发展的突出问题,有利于促进科学供地、科学用地、科学管地。因此,要严格执行节约集约用地有关规定,加大盘活闲置低效用地力度,强化

建设用地批后监管,实现保护耕地与保障发展用地的和谐统一。

## 参考文献:

- [1] 李伟,宋清莉. 莱芜市土地复垦现状与对策[J]. 山东国土资源,2009,25(2):11.
- [2] 李伟,李芳. 莱芜市挂钩试点工作存在问题及对策[J]. 山东国土资源,2009,25(11):20.
- [3] 莱芜市国土资源局. 莱芜市人民政府办公室关于调整盘活批而未用土地有关问题的通知(莱政办发[2010]86号)[EB/OL]. [2010-11-15]. <http://www.lwgtj.gov.cn/Item/5957.aspx>.
- [4] 莱芜市国土资源局. 关于加快闲置低效土地处置提高集约用地水平的通知(莱国土资发[2010]27号)[EB/OL]. [2010-06-07]. <http://www.lwgtj.gov.cn/Item/2704.aspx>.
- [5] 莱芜市国土资源局. 关于开展建设用地审批监管系统试点工作的通知[EB/OL]. [2009-12-31]. <http://www.lwgtj.gov.cn/Item/2425.aspx>.

# Survey and Thoughts on Concentrated Land Use by Shiqu Branch Bureau of Laiwu Bureau of Land and Resources

LI Wei, LI Fang

(Shiqu Branch Bureau of Laiwu Bureau of Land and Resources, Shandong Laiwu 271100, China)

**Abstract:** Accompanying with the urban and rural construction and economic development, land use conflicts is very sharp. There are still some problems of land use, such as extensive land use and waste of land resources, especially some people only owned land without using, which caused the waste of land. In this paper, achievements gained by Shiqu Branch Bureau of Laiwu Bureau of Land and Resources in intensive land use in recent years are summarized, existed problems are analyzed, and reasonable countermeasures are put forward as well.

**Key words:** Concentrated land use; investigation; thoughts; Laiwu city