

惠民县土地管理利用现状分析及对策措施

张轶

(惠民县国土资源局, 山东 惠民 251700)

摘要:随着经济社会的快速发展和工业化、城镇化的顺利推进,惠民县土地供应制约矛盾日益突出。该文对全县土地管理利用现状以及存在的问题进行了调查分析,提出严格用地标准、挖掘盘活存量、加强用地监管、实施整理复垦及加大查处力度等一系列对策。

关键词:土地管理;合理利用;对策;山东惠民

中图分类号:F321.1 **文献标识码:**C

惠民县位于山东省北部平原,隶属滨州市,全县辖12个镇、3个街道办事处,1163个行政村,总人口63万人,是山东省重要的粮棉产地,是全国著名的农区畜牧农业十佳县和全国生态农业示范县。全县总面积1363.42 km²,境内东西宽47.36 km,南北长50.84 km,耕地面积9.22万hm²。

1 土地利用现状

1.1 耕地面积稳中有增

把耕地保护列入土地管理的中心工作,建立了严格的耕地保护和管理制度,并大力实施开发整理。自2006年以来,全县共实施各级开发整理复垦项目3个,开发整理面积3720 hm²,新增耕地440 hm²,国家投资4068万元,省投资4162万元,做到了全县耕地总量动态平衡并稳中有增。

1.2 土地节约集约利用程度逐年提高

坚持规划引导,计划控制,通过积极推进土地市场化配置进程、开展闲置、空闲和低效土地清理、严格执行建设用地集约利用控制标准和推进城中村、旧村改造以及城乡建设用地增减挂钩等措施,不断提高建设用地集约利用水平,努力推进非农业建设用地由外延增长为主逐步向内涵挖潜转变,逐步形成了布局合理、用地集约的土地利用方式。

1.3 建设用地结构逐步合理

惠民县注重调整城镇建设用地使用结构和统筹

城乡建设用地,严格保护耕地和基本农田、控制城乡建设用地规模、优化城乡建设用地结构和节约集约用地,土地供应坚持总量控制、有保有压、区别对待、从严从紧的原则,积极向新兴产业、民生项目和重点项目倾斜,通过对土地供应结构调控,推进产业结构和用地结构的改善,积极推行增减挂钩,形成农村建设用地减少与城镇建设用地增加的良性循环。在住宅用地供应中,以保障性安居工程和中小套型商品房建设为重点,加大保障性住房供应总量,确保保障性住房、棚户区改造和中小套型商品房用地不低于住房建设用地总量的70%;在商业和服务业用地上,进行指标倾斜,优先保证具有区域性带动能力的商业和服务业用地;同时,加快旧城和城中村改造,通过优化用地布局和调整,推进产业升级,优化居住和生活环境。

2 存在问题

2.1 土地供需矛盾突出

随着黄河三角洲高效生态经济区和山东半岛蓝色经济区开发建设的不断深入,需要增加大量的建设发展用地。在国家严格控制建设用地规模的前提下,全县未来经济发展面临严重的资源制约,尤其是土地资源瓶颈更加突出,耕地保护与建设用地短缺之间的矛盾更加尖锐。

* 收稿日期:2012-07-02;修订日期:2012-09-04;编辑:王秀元

作者简介:张轶(1980—),女,山东惠民人,工程师,主要从事国土资源管理工作;E-mail:hmxgtjjs@163.com。

2.2 土地利用效率不高

一方面部分企业投资强度不高,容积率低,达不到《山东省建设用地集约使用控制标准》规定要求,未能充分利用好现有的土地资源。另一方面,在农村存在大量的超标以及闲置农村居民点,其原因主要是农村建房缺乏必要的监管,没有合理的指导。

2.3 未利用地可利用率低

惠民县未利用地达4 813.33 hm²,但从未利用地的结构看,不能利用的坑塘水面占2 040 hm²,真正能直接用于安置项目的未利用地2 773.33 hm²,可利用率不高。

此外,少数地方忽略了经济建设与依法用地的关系,建设项目用地手续不健全,违法违规用地时有发生。

3 对策建议

3.1 合理安排项目用地

一是严格执行国土资源部有关规定要求,提高土地利用强度、投资强度和建筑容积率,切实做到节约集约用地。建设项目用地预审时在产业政策、用地规模、项目选址、容积率和投资强度等方面严格把关,建立项目投资准入制度。二是落实区别对待、有保有压的原则,优先保证国家和省、市重点工程用地,国家产业政策鼓励发展的项目用地,经济社会发展薄弱环节项目用地,高科技产业化项目用地,重点利用外资项目用地及城乡基础设施建设用地。对不符合总体规划确定的建设用地预留区用途的,一律不予预审;对国家限制和禁止类产业的建设项目一律不予预审;对公示未纳入年度土地利用计划的建设项目,一律不得办理农用地转用和用地审批手续^[1]。

3.2 依法处置闲置土地

一是对空闲、废弃、闲置、低效利用土地进行全面清查,摸清各类建设用地中闲置和低效用地的数量、构成、分布等情况,通过完善手续、调整位置,将分散、不便利用的碎块土地,整合成为具有较高利用价值的土地资源,提高整体利用效率。二是对企业空闲的厂房场地,或企业因项目资金未落实、建设速度慢、容积率低等造成土地低效利用的,鼓励企业运用现有项目增资扩股,通过依法转让、以地入股、依

法改变用途、等价置换等措施,盘活存量建设用地,通过内涵式增长,最大限度地利用土地资源。三是依法处置闲置土地。对取得土地使用权后资金不落实,没有能力完成开发建设造成土地闲置两年以上的,依法收回土地使用权,为新上项目提供发展空间。对闲置2年以下1年以上的,区别情况与项目单位签定限期开工建设协议,并按相关规定标准收取土地闲置费^[2]。

3.3 加强用地监管力度

一是坚持“产业集聚、布局集中、用地集约”,引导工业项目向惠民经济开发区及胡集高效经济区集中,从严控制这两个工业园区以外的项目用地。城区建设要从经济社会发展的实际需要出发,本着“在旧城土地抓效益,从旧城土地抓指标”的原则,节约用地,杜绝建设脱离实际的宽马路、大广场。二是严格建设用地批后日常监管。土地出让合同签订后,国土资源部门即组织专人依照土地出让合同和划拨决定书进行监管,督促建设单位严格按照合同约定时间如期开工、竣工。

3.4 增加耕地储备和增减挂钩指标

一是大力实施土地整理复垦。利用惠民县后备资源相对丰富的优势,对宜农未利用地实行土地综合整治,将未利用地开垦为耕地,同时,逐步将传统农业区的零星未利用地开发整理为农用地特别是耕地,将耕地指标及时纳入耕地储备库。二是充分利用好国家“城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩”的政策,加大城乡建设用地增减挂钩实施力度,增加新的建设用地周转指标,缓解建设用地指标压力。

3.5 加大查处力度,严肃查处土地违法违规行为

一是切实加大查处力度。对发现的违法违规用地,依法按规严肃查处,对事对人处理到位。对违法党纪政纪的,及时向纪检监察机关提出处分建议;对依法应当追究刑事责任的,坚决移送司法机关;对对应拆除的项目用地,列出清单,明确时限,加大督查督办力度,确保拆除到位。对已经拆除的,督促复耕到位;正在拆除的,加快拆除进度,迅速组织复耕。二是严防新的违法违规用地。在做好违法违规用地查处、整改工作的同时,加大土地动态巡查力度,防止重新圈占、拆后重建等违法行为发生。切实加大“12336”举报电话和群众信访举报案件的查处力度,

发现违法用地行为及时制止和查处,力争将违法用地消灭在萌芽状态。

4 结语

黄河三角洲高效生态经济区开发建设的不断深入,为惠民县在土地利用结构和布局调整、转变土地利用方式、提高土地利用效益,改革土地资源配置机制等方面提供了机遇。同时,也给全县国土资源工作提出了更高要求,土地利用和管理面临新的挑战。在当前土地管理利用形势趋紧的情况下,今后相当长的一个时期,要满足建设用地需求,较好的保障社会经济发展,必须积极探索土地管理利用的新机制,

着力走内涵挖潜的路子,切实落实最严格的节约集约用地制度,严格土地执法,努力提高土地管理和利用水平,走出一条符合惠民实际的土地管理利用的新路子,保证土地供应不出现瓶颈的问题,让有限的土地资源有效保障经济社会的可持续发展。

参考文献:

- [1] 李建华. 淄博市周村区土地节约集约利用的对策[J]. 山东国土资源, 2009, 25(5): 6-7.
- [2] 曹霄琪. 以节约集约用地破解经济发展中的土地“瓶颈”制约[J]. 岳阳职业技术学院学报, 2008, 23(3): 122-124.

Analysis on Present Condition and Countermeasures of Land Management and Utilization in Huimin County

ZHANG Yi

(Huimin Bureau of Land and Resources, Shandong Huimin 251700, China)

Abstract: Accompanying with rapid economic and social development, and propulsion of industrialization and urbanization, contradiction of land supply constraints have become increasingly prominent. In this paper, present condition and problems occurred in land management and utilization have been analyzed. Some countermeasures are put forward, such as strictly standardizing land use, mining and revitalizing land stock, strengthening land use regulation, implementing land consolidation and reclamation, and strengthening sufficient investigation and treatment.

Key words: Land management; rational utilization; countermeasures; Huimin county in Shandong province