



枣庄市台儿庄经济开发区土地集约利用现状评价分析

王伟,于红,宋兆光,李华

(枣庄市台儿庄国土资源局,山东 枣庄 277400)

摘要:通过对台儿庄经济开发区用地现状调查,分析评价土地集约利用程度,测算土地集约利用潜力,对比分析,得出台儿庄土地集约利用水平相对较高,并针对调查中发现的问题,提出开发区高效集约利用土地的建议。

关键词:土地集约利用;评价和建议;台儿庄经济开发区;山东枣庄

中图分类号:F301

文献标识码:C

台儿庄经济开发区为省级开发区,核准面积4 km²。至2011年底,占地企业总数达到87家。2009年1月通过省环保审批,6月被批准为省级“科学发展园区”。2010年底,获得山东省低碳经济示范园区称号。基础设施累计完成投入10.6亿元,入区项目总数达到171个,其中投资过亿元项目35个,形成了煤电、机械制造、纺织服装、精细化工、生物医药、电子科技等优势产业集群。

1 土地利用状况

台儿庄经济开发区公告范围内土地总面积402.73 hm²,按其建设状况分为已建成城镇建设用地、未建成城镇建设用地和不可建设土地三大类。

(1)已建成城镇建设用地:面积104.21 hm²,占总面积的25.88%。其中工矿仓储用地为96.44 hm²,占总面积的23.95%;住宅用地为7.77 hm²,占总面积的1.93%。已建成土地中,工矿仓储用地为已建成城镇建设用地主体,工业企业已经形成一定的规模。

(2)未建成城镇建设用地:面积290.69 hm²,占总面积的72.18%。其中:已建成农村建设用地面积62.76 hm²,所占比例较高。可以通过农村居民点改造等措施提高土地利用效率。已建成农村工矿仓储用地面积为10.73 hm²;其他未建成城镇建设用

地面积227.93 hm²;其中,已达到供地条件的土地面积28.27 hm²,未达到供地条件的土地面积199.66 hm²。未达到供地条件的土地面积比例偏高,其主要原因是上一轮土地利用总体规划与开发区范围不协调,区内其他未建成城镇建设用地多为基本农田,在该轮规划调整后,用地量应有较大幅度的提升。

(3)不可建设土地:面积7.82 hm²,占总面积的1.94%,均为河湖及其蓄滞洪区土地。

2 土地供应情况

开发区土地供应分为已供应国有建设用地、尚可供应土地和不可供应土地三类。

(1)已供应国有建设用地总面积104.21 hm²,占土地总面积的25.88%,其中:划拨土地面积9.37 hm²;有偿使用土地面积94.84 hm²,土地全部为有偿使用且未到期土地。

(2)尚可供应土地面积290.69 hm²,占土地总面积的72.18%,其中:尚可划拨土地面积64.69 hm²;尚可有偿使用土地面积226.01 hm²;尚可有偿使用土地中可供的工矿仓储用地面积212.88 hm²,其他尚可有偿使用土地面积13.13 hm²。

(3)不可供应土地面积7.82 hm²,占土地总面积的1.94%。

* 收稿日期:2012-09-25;修订日期:2012-11-28;编辑:王秀元

作者简介:王伟(1975—),男,江苏邳州人,主要从事调查研究和信息宣传工作;E-mail:yzhwang926@163.com。

3 土地集约利用程度评价

区土地建成率、工业用地率、工业用地产出强度得分情况见图 1^[1,2]。

采用山东省国土资源厅统一确定的权重,开发

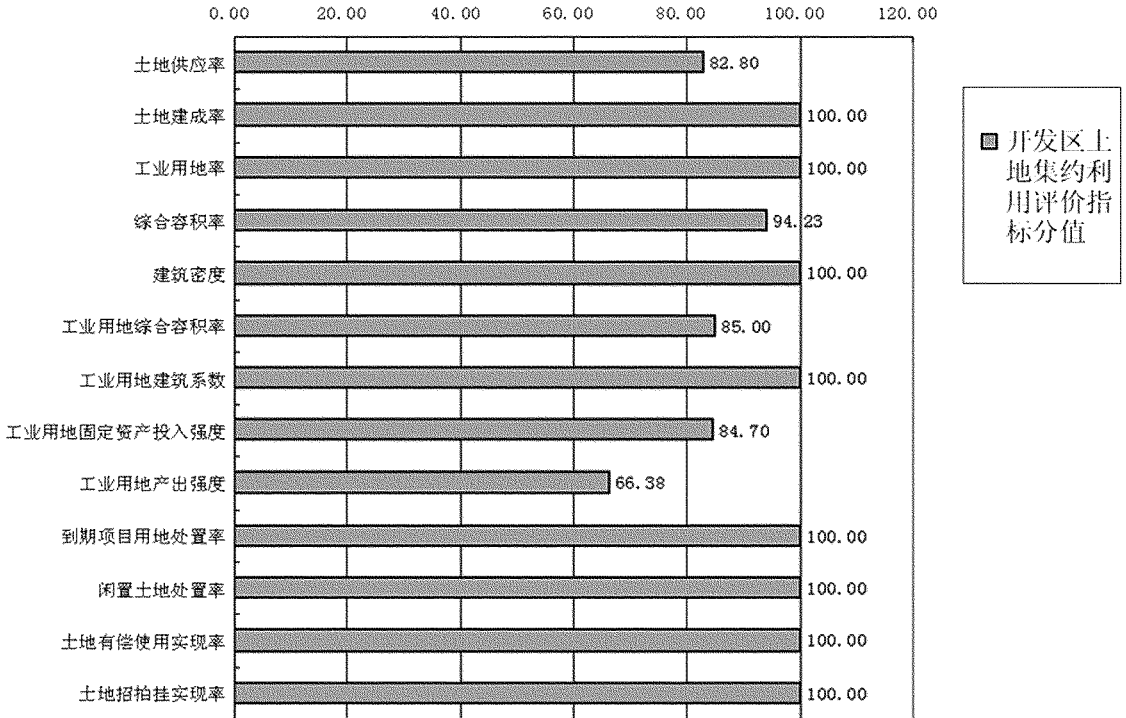


图 1 开发区土地集约利用评价指标分值

3.1 土地集约利用状况

开发区土地利用状况目标分值为 91.22 分,土地利用结构合理,各指标分值较为理想,符合土地集约利用要求。

从土地利用程度子目标来看,开发区土地供应率为 78.66%,得分为 82.80 分;土地建成率为 100%,得分为 100 分。可以看出,开发区的土地建成率已达到了理想值水平,而土地供应率较理想值还有一段距离,开发区近期内要重点加快批而未供土地上的供应步伐。就土地利用程度来讲,土地集约利用分值达到 91.23 分。

从用地结构状况子目标来看,开发区工业用地率为 100%,得分为 100 分。总体上看,开发区用地结构状况的土地集约利用分值为 100 分,用地结构比较合理。

从土地利用强度子目标来看,开发区综合容积率得分为 94.23 分,表明开发区已建成城镇建设用地的综合利用程度达到了较高水平。开发区的建筑密度得分为 100 分,体现出开发区已建成企业内部

用于工业生产和生活的建筑设施,占据了企业用地的绝大部分。同时,开发区工业用地综合容积率和工业用地建筑系数得分分别为 85 分和 100 分,表明开发区的工矿仓储用地的综合利用强度和平面利用状况均达到较高水平。

3.2 用地效益

开发区用地效益目标分值为 74.99 分,用地效益水平一般。就各指标来看,开发区工业用地固定资产投资强度达 2 710.49 万元/hm²,略低于理想值 3 200 万元/hm²,指标分值达到 84.70 分。开发区工业用地产出强度为 3 451.60 万元/hm²,指标分值为 66.38 分,主要原因是开发区成立时间较晚,区内多家企业 2011 年刚开始投产,调查的工业企业总收入数据不是全年数据,相信这些企业正常生产后工业用地产出强度会有较大提高。总体来看,开发区入驻企业投入产出效益明显^[3]。

3.3 管理绩效

目前,开发区无到期用地和闲置用地。开发区已供应土地,应有偿使用土地均以招拍挂方式出让。

开发区土地利用监管绩效和土地供应市场化程度均处于较高水平。

4 土地集约利用潜力

4.1 厘清几个概念

(1)扩展潜力是指截至 2011 年底,开发区评价范围内尚可供应土地的面积^[4]。

(2)强度潜力是指开发区评价范围内已建成城镇建设用地上,某项土地利用强度指标(工业用地综合容积率、工业用地建筑系数、工业用地固定资产投资强度、工业用地产出强度)现状值与相应理想值的差距换算形成的用地面积。

(3)管理潜力是指通过处置有偿使用且已到期但未处置土地和应收回闲置土地,可增加的土地供应面积^[5]。

4.2 扩展潜力分析

从扩展潜力来看,开发区尚可供应土地面积为 290.69 hm²,尚可供应工矿仓储土地面积为 212.88 hm²,尚可供应土地主要分布在开发区西部和南部,规划用途主要为工矿仓储用地,目前现状用途为农用地及农村居民点,尚未办理征地手续,仍为集体所有。对于开发区来说,近期潜力挖掘的主要方向是征收集体土地。

4.3 强度潜力分析

从强度潜力来看,工业用地综合容积率挖潜土地面积 14.47 hm²,工业用地固定资产投资强度挖潜土地面积 14.75 hm²,工业用地产出强度挖潜土地面积 32.43 hm²。说明开发区在土地利用强度上,现状值与理想值有一定差距,还需进一步发掘企业内部用地,多增加企业内部厂房用地面积。同时需进一步加大招商引资力度,按分区规划要求,逐步形成功能明确的产业分区,提升开发区土地利用强度。

从管理强度来看,没有闲置用地发生。这与开发区领导重视集约用地有很大关系,必须继续重视发挥管理方面的潜力。

4.4 开发区尚可供应地年数

(1)根据尚可供应土地面积、尚可供应工矿仓储用地面积、前 3 年年均供应土地面积、前 3 年年均供应工矿仓储用地面积测算得出 I。根据尚可供应土

地面积、尚可供应工矿仓储用地面积、前 5 年年供应土地面积最大值、前 5 年年供应工矿仓储用地面积最大值测算得出 II。

(2)尚可供应土地的尚可供应地年数 I 和尚可供应地年数 II 分别为 16.91 a 和 7.96 a;尚可供应工矿仓储用地的尚可供应地年数 I 和尚可供应地年数 II 分别为 14.58 a 和 5.83 a(图 3)。

表 1 开发区尚可供应地年数(hm²)

用地类型	扩展潜力	前 3 年年均 供地面积	前 5 年年供地 面积最大值	尚可供应 地年数 I/a	尚可供应 地年数 II/a
可供应土地	290.69	17.19	36.52	16.91	7.96
可供应工矿 仓储用地	212.88	14.6	36.52	14.58	5.83

5 结论与建议

5.1 结论

由台儿庄经济开发区土地集约利用评价结果可以看出,开发区土地利用集约度综合分值为 89.91 分,土地集约利用水平相对较高。

(1)土地利用结构合理,符合开发区功能定位。台儿庄经济开发区目前已建成城镇建设用地上中工矿仓储用地占 92.54%,并且土地建成率为 100%。

(2)土地利用监管到位,供应方式市场化程度高。开发区无有偿到期土地。此外,闲置土地出现一宗及时处置一宗。截至到评价时点到项目用地处置率和闲置土地处置率均为 100%,土地利用监管绩效得到充分发挥。土地有偿使用实现率、土地招拍挂实现率为 100%。

(3)土地利用强度及用地效益有待提高。从现有土地的利用强度看,工业用地综合容积率为 0.6,利用强度一般;工业用地建筑系数为 42%,已达到《工业项目建设用地控制指标》规定的工业项目的建筑系数应不低于 30%的标准。现有项目的投入强度为 2 710.49 万元/hm²,与投入强度理想值 3 200 万元/hm² 相比有一定差距,而开发区产出强度为 3 451.60 万元/hm²,与全省的产出强度理想值 5 200 万元/hm² 相比差距较大,有很大的提升空间。

(4)土地利用方面存在较大的挖掘潜力。开发区土地开发率相对偏低,尚可供应土地面积为 290.69hm²,尚可供应工矿仓储土地面积为 212.88 hm²,扩展潜力较大。强度潜力总计达 76.56 hm²,有待继续挖掘。

5.2 几点建议

(1)采取相应措施,提高土地开发率。目前开发区内尚可用于工业仓储用地的土地有 212.88 hm², 占总面积的 52.86%, 多为农田及农村居民点。要积极挖潜,在符合用地规划的范围内合理利用土地,提高土地开发率。

(2)抓好供地工作,提高土地供应率。开发区的土地供应率为 78.66%,存在 28.27 hm² 的已达供地条件的其他土地。建议国土资源部门、开发区管委会以及相关部门重视供地工作,抓紧落实项目,尽快给批而未供土地办理出让手续,提高土地供应率。

(3)加强政策引导,提升工业用地投入、产出水平。开发区内工业用地固定资产投资强度为 2710.49万元/hm²;工业用地产出强度 3451.60万元/hm²,与全省理想值相比存在较大差距。从枣庄市来看,台儿庄经济开发区的工业用地投入产出强度居于一般水平。所以,一方面要合理规划,优化土地利用结构,提高生产性项目用地的比例,逐步提高工业用地供地标准;另一方面要加强工业产业的指导管理,研究产业发展规律,明确开发区的投入方向、重点和结构,制定出台符合开发区实际的投入战略。

(4)积极推进经济增长方式转变,提高土地使用效益。调查发现,企业中行政办公用地有一些超过了国家标准,应减少其比例,增加厂房用地。部分建

成企业的容积率没有达到国家标准,土地利用不够充分,建议适当多建设厂房,内涵挖潜,不断提高单位用地面积的投资强度。

(5)建立企业准入与淘汰机制,提高门槛,“招商选资”。遴选用地少、产出高的企业入驻,吸引高技术、高附加值、低消耗的企业进入;同时建立健全限制高耗能、低产出、附加值低的企业进入,而对已进入的此类企业制定退出机制和标准,达到退出标准的,坚决予以退出。同时要不断改变和完善招商政策,由普通招商、传统招商向重点招商、科学招商转变,由单个项目招商向产业集群招商转变,逐步改变目前开发区范围内以中小企业为主的局面,不断提升开发区的规模效益和社会效益。

参考文献:

- [1] 蔡文,万涛,王雄.城市土地集约利用及潜力评价研究[J].科技进步与对策,2006,(1):137-139.
- [2] 刘雪芬.开发区土地集约利用评价研究[D].湖南农业大学,2011.
- [3] 任平.城市土地资源集约利用:绩效评价与机制构建[D].西南财经大学,2009.
- [4] 丁林可,田燕.工业用地集约利用评价指标体系初探[J].国土资源科技管理,2007,24(5):18-21.
- [5] 张程光,曲哲,任家强,等.开发区不同行业工业用地集约利用水平评价——以辽宁省北票开发区为例[J].山东国土资源,2011,27(7):57-60.

Analysis and Evaluation on Land Intensive Utilization in Taierzhuang Economic Development Zone in Zaozhuang City

WANG Wei, YU Hong, SONG Zhaoguang, LI Hua

(Taierzhuang Branch Bureau of Zaozhuang Bureau of Land and Resources, Shandong Zaozhuang 277400, China)

Abstract: Through survey on present condition of land use in Tai'erzhuang economic development zone, concentrated land use degree has been analyzed and evaluated, and potentiality of concentrated land use has been estimated. By contrast and analysis, it is regarded that the level of intensive use in Taierzhuang district is relatively high. Pointing to problems found in the survey, relative suggestions have been put forward for efficient and intensive land use in Tai'erzhuang economic development zone.

Key words: Land; intensive use; evaluation and suggestions; Zaozhuang city in Shandong province