



# 山东日照高新区土地集约利用研究

王炳勇<sup>1</sup>, 李忠峰<sup>2</sup>

(1.日照市国土资源局东港分局, 山东日照 276800; 2.山东正衡国土咨询勘测有限公司, 山东济南 250014)

**摘要:**文章以山东日照高新技术产业开发区为研究对象,对开发区范围内土地集约利用的现状进行了评价,根据评价结果分析出目前日照高新区在土地集约利用方面存在的问题,最后针对问题提出对策和建议。

**关键词:**土地;集约利用;日照高新区

**中图分类号:**F301.2 **文献标识码:**C

**引文格式:**王炳勇,李忠峰.山东日照高新区土地集约利用研究[J].山东国土资源,2016,32(4):79-82. WANG Bingyong, LI Zhongfeng. Study on Intensive Land Utilization in High Technology and Economic Development Zone in Rizhao City of Shandong Province[J]. Shandong Land and Resources, 2016,32(4):79-82.

开发区作为区域经济发展的重要空间载体,与区域的社会经济发展密切相关<sup>[1-2]</sup>。随着日照高新区经济社会的发展,开发区的用地需求越来越大,土地供需关系愈加紧张,有限的土地资源成为限制日照高新区发展的重要因素之一,严重制约着高新区的提升和发展。因此,开展土地集约利用研究对开发区节约集约利用土地有着重要作用和意义。

## 1 日照高新区简介

山东日照高新技术产业开发区(以下简称日照高新区)自2000年5月成立,2006年被国家发改委核准为省级高新技术产业园区,2008年被山东省政府正式批准为省级高新技术产业开发区。日照高新区位于山东省日照市东港区,地处东部沿海开发前沿地带,是日照市主城区发展的重点区域,东临山海天旅游度假区,南接日照港。开发区内水、电、气、通讯等设施完备,实现了“七通一平”,初步形成了电子信息、生物医药、机械制造、纺织、食品等产业,现已拥有电子信息产业园、国际服务外包示范基地、科技孵化创业中心、现代装备制造业基地、迎宾物流园等专业园区。

## 2 高新区土地利用状况

日照高新区(主区加发展方向区<sup>[3]</sup>)评价总规模为466.44 hm<sup>2</sup>。开发区范围内土地按建设状况划分情况具体见表1。由表中数据可以看出,已建成城镇建设用地主要包括住宅用地、工矿仓储用地和交通运输用地,工矿仓储用地所占比例最大,商服用地和公共管理与公共服务用地所占比例较小。未建成城镇建设用地包括已建成农村建设用地和其他未建成城镇建设用地。不可建设用地为香店河区域,属河湖及其蓄滞洪区土地。开发区范围内土地按供应方式划分情况具体见表2。

## 3 高新区土地集约利用评价

### 3.1 数据来源

评价所需数据主要包括开发区基本信息、土地利用状况、企业信息。基本信息主要来源于山东日照高新技术产业开发区管理委员会、统计年鉴、“十二五”发展规划;土地利用状况数据主要来源于日照市国土资源局东港分局及实地调查;企业信息来源于实地调查、表格资料填写收集。

收稿日期:2015-07-07;修订日期:2015-09-01;编辑:曹丽丽

作者简介:王炳勇(1975—),男,山东日照人,工程师,主要从事土地利用规划和土地评价工作;E-mail:Wby6119@163.com

**表 1 日照高新技术产业开发区现状用地结构——按建设状况划分**

种类	用地类型	面积(hm <sup>2</sup> )	比例(%)
已建成城镇建设用地	住宅用地	63.76	13.67
	工矿仓储用地	220.10	47.19
	交通运输用地	104.25	22.35
	商服用地	1.64	0.35
	公共管理与公共服务用地	7.36	1.58
	小计	397.11	85.14
未建成城镇建设用地	已建成农村建设用	38.27	8.20
	其他未建成城镇建设用	26.66	5.72
	小计	64.93	13.92
不可建设土地	河湖及其蓄滞洪区土地	4.40	0.94
	小计	4.40	0.94
合计		466.44	100.00

**表 2 日照高新技术产业开发区现状用地结构——按供应状况划分**

种类	用地类型	面积(hm <sup>2</sup> )	比例(%)
已供应国有建设用	划拨土地	114.78	24.61
	有偿使用土地	286.2	61.36
	小计	400.98	85.97
尚可供应土地	尚可划拨土地	10.35	2.22
	尚可有偿使用土地	50.71	10.87
	小计	61.06	13.09
不可供应土地	不可供应土地	4.4	0.94
	小计	4.4	0.94
合计		466.44	100.00

**3.2 评价指标体系及权重**

日照高新区属工业主导型开发区<sup>[3]</sup>,评价指标

体系采用开发区土地集约利用评价规程(2014 年度试行)中对应的工业主导型开发区的体系,权重和理想值采用山东省国土资源厅统一下发的标准,评价指标体系和权重见表 3。

**表 3 日照高新区土地集约利用评价指标权重**

评价范围	权重值	目标	权重值	子目标	权重值	指标	权重值
主区	0.8	土地利用状况	0.72	土地利用程度	0.21	土地供应率	0.51
				用地结构状况	0.22	土地建成率	0.49
				土地利用强度	0.57	工业用地率	1
		用地效益	0.18	产业用地投入产出效益	1	综合容积率	0.25
						建筑密度	0.23
						工业用地综合容积率	0.27
工业用地建筑系数	0.25						
管理绩效	0.1	土地利用监管绩效	1	工业用地固定资产投资强度	0.47		
				工业用地地均税收	0.53		
发展方向区	0.2	土地利用状况	0.72	土地利用程度	0.21	土地闲置率	1
				用地结构状况	0.22	土地开发率	1
				土地利用强度	0.57	工业用地率	1
		用地效益	0.18	产业用地投入产出效益	1	综合容积率	0.25
						建筑密度	0.23
						工业用地综合容积率	0.27
工业用地建筑系数	0.25						
管理绩效	0.1	土地利用监管绩效	1	工业用地固定资产投资强度	0.47		
				工业用地地均税收	0.53		
						土地闲置率	1

**3.3 评价方法**

日照高新区土地集约利用评价采用多因素综合评价法,依次计算子目标、目标的集约度分值,最后得到开发区集约度综合分值。开发区土地利用集约度评价范围分值按照下列公式计算<sup>[3]</sup>:

$$F_m = \sum_{i=1}^n (F_{mi} \times w_{mi}) \quad (1)$$

式中: $F_m$ — $m$  评价范围的土地利用集约度分值; $F_{mi}$ — $m$  评价范围  $i$  目标的土地利用集约度分值; $w_{mi}$ — $m$  评价范围  $i$  目标相对总目标的权重值; $m=1$  为主区,2 为发展方向区; $n$ —目标个数。

开发区土地利用集约度综合分值按照下列公式计算<sup>[3]</sup>:

$$F = \sum_{m=1}^2 (F_m \times w_m) \quad (2)$$

式中: $F$ —土地利用集约度综合分值; $F_m$ — $m$  评价范围的土地利用集约度综合分值; $w_m$ — $m$  评价范围的权重值; $m=1$  为主区,2 为发展方向区。

**3.4 评价结果及分析**

日照高新区土地利用集约度综合分值为 89.74 分,土地集约利用程度较高,具体如表 4 所示。由表 4 可以看出,整个开发区在土地利用程度和监管绩

效方面体现出了较强的集约用地思想。特别是近几年来在开发区建设和土地集约利用方面做了大量卓有成效的工作,取得了很好的效果。

表 4 日照高新区土地集约利用评价结果

综合分值	评价范围	集约度分值	目标	集约度分值	子目标	集约度分值	指标	标准化值
89.74	主区	89.71	土地利用状况	88.94	土地利用程度	100	土地供应率	100
					用地结构	79.13	土地建成率	100
					土地利用强度	88.62	工业用地率	79.13
			用地效益	87.06	产业用地效益	87.06	综合容积率	100
							建筑密度	88.71
							工业用地综合容积率	74.39
	管理绩效	100	监管绩效	100	工业用地建筑系数	92.55		
					工业用地固定资产投资强度	100		
	发展方向区	89.89	土地利用状况	96.31	工业用地地均税收	75.58		
					土地开发率	100		
					工业用地率	100		
					综合容积率	100		
			用地效益	58.57	产业用地效益	58.57	建筑密度	100
							工业用地综合容积率	100
管理绩效			100	监管绩效	100	工业用地建筑系数	74.11	
						工业用地固定资产投资强度	94.74	
工业用地地均税收	26.5							
土地闲置率	100							

(1)土地集约利用水平总体较高。主区土地集约利用在土地利用程度、土地利用强度、产业用地效益、监管绩效 4 个子目标表现出了较强的集约用地思想;发展方向区土地集约利用在土地利用程度、用地结构状况、土地利用强度、监管绩效四个子目标表现了较强的集约用地思想。主区在土地供应率、土地建成率、综合容积率、工业用地固定资产投资强度 4 个指标远超过了理想值,符合开发区的功能定位;发展方向区在土地开发率、工业用地率、综合容积率、建筑密度、工业用地综合容积率 5 个指标超过了理想值,与发展方向区土地利用现状和特点相吻合。

(2)土地利用监管到位。根据土地管理相关政策以及土地使用年期的约束和土地供给的有限性,日照高新技术产业开发区管委会充分认识到节约集约用地的重要性和紧迫性,增强节约集约用地责任感,不断强化开发区用地的管理措施,使得管理绩效发挥充分。目前,开发区内没有有偿使用且已到期而未处置的土地,也没有闲置土地,土地利用监管绩效得到充分发挥。

(3)基础设施建设水平完善。日照高新技术产业开发区自设立以来,对规划区内实现了“七通一平”,提高了开发区基础设施保障能力,降低了进驻开发区的各单位资金成本、时间成本,适于开发区

单位加大对土地的投入强度,从而提高产出强度,能够从一定程度上提高土地的利用程度。近期的开发区建设规划,各项后期配套设施建设正在积极完善,开发区环境质量和环境安全良好,为开发区招商引资提供了良好的基础。

## 4 对策建议

从评价结果看出,日照高新区土地集约利用程度相对较高,但仍有较大潜力可以挖掘,下一步应充分挖掘现有土地潜力,保持高新区土地集约利用程度持续提高。

(1)加强组织领导,推进节约集约用地。要切实加强领导,转变用地观念,把依法用地、节约集约用地贯穿经济社会发展始终。建立综合协调制度,各有关部门要各司其职、加强配合,统筹推进节约集约用地。加强节约集约用地的宣传和引导,提高全社会依法用地、合理用地、节约集约用地的意识。认真总结,对节约集约用地的先进典型进行推广,并给予表彰和奖励,为推进节约集约用地营造良好的社会氛围。

(2)加强政策引导,提升工业用地投入产出水平。从评价结果来看,日照高新区的工业用地投入

产出强度一般,与省内一些优秀开发区还存在很大差距。一方面,开发区要坚持合理规划布局,优化土地利用结构,提高生产性项目用地比例,逐步提高工业用地供地标准,积极引导厂房向空中发展,鼓励中小企业建设标准厂房<sup>[4]</sup>;另一方面,要加强工业产业指导管理,研究产业发展规律,明确高新区的投入方向、发展重点和产业结构<sup>[5]</sup>,制定出符合日照高新区实际的投入战略。

(3)继续坚持无效、低效利用土地的处置力度,提高工业用地效率。从现有情况来看,开发区对低效企业清理处置及时,措施有效。开发区应在现有工作基础上,继续积极引导企业通过嫁接、合作、调剂、转让、退出、租赁等形式,促进低效利用土地向优质项目转移配置。继续通过国有土地收购形式将无效、低效利用土地收归出让给优质项目。

(4)加大对外招商引资力度。根据调查,高新

区应把招商引资作为经济工作的生命线和总抓手,靠招商增加有效收入,重点应围绕服务外包、电子信息、现代物流等产业,开展产业招商,争取引进一批关联度高的龙头项目、带动力强的加工项目和产业链长的综合项目,进一步壮大产业规模,提高产业集聚水平。

### 参考文献:

- [1] 王志成,陈银蓉.开发区土地节约集约利用分析——以武汉市经济技术开发区为例[J].广东土地科学,2008,7(1):14-17.
- [2] 张广生.开发区土地集约利用评价——以襄樊国家级高新区为例[J].安徽农业科学,2011,39(16):10027-10030.
- [3] 开发区土地集约利用评价规程(2014年度试行)[S].
- [4] 张丽.上海工业开发区的土地集约利用研究[D].上海:同济大学,2007.
- [5] 夏孟.开发区土地集约利用评价研究[D].南京:南京农业大学,2009.

## Study on Intensive Land Utilization in High Technology and Economic Development Zone in Rizhao City of Shandong Province

WANG Bingyong<sup>1</sup>, LI Zhongfeng<sup>2</sup>

(1. Donggang Branch Bureau of Rizhao Bureau of Land and Resources, Shandong Rizhao 276800, China; 2. Shandong Zhengheng Inquiry and Exploration of Land and Resources, Shandong Jinan 250014, China)

**Abstract:** In this paper, setting high technology and economic development zone as the study object, present condition of intensive land utilization has been studied. According to evaluation result, problems occurred in intensive land utilization in Rizhao high technology and economic development zone have been analyzed. Some countermeasures and suggestions have been put forward as well.

**Key words:** Land; Intensive utilization; high technology and economic zone in Rizhao province