

经验交流

集约利用土地保障经济发展

李庆福, 贾景秀

(定陶县国土资源局, 山东 定陶 274100)

定陶县辖 11 个乡镇, 365 个行政村, 总人口 60.2 万, 土地总面积 8.46 万 hm^2 , 其中农用地 6.952 万 hm^2 (包括耕地、园地、林地、农村道路、畜禽养殖、农田水利、打谷场等), 占全县土地总面积的 82.2%; 建设用地 1.308 万 hm^2 (包括农村居民占地、企业用地、交通用地、水利设施用地等), 占全县土地总面积的 15.4%; 各类未利用地 245.47 hm^2 (包括零星荒地、盐碱地等)。近年来, 为进一步提高土地利用效率, 定陶县委、县政府积极引导部门、乡镇及城乡居民转变用地观念, 从加强土地利用规划、管理入手, 在盘活存量土地、提高土地集约利用水平上作文章, 为招商引资、缓解项目用地压力和提高土地利用率提供了发展空间。

1 摸清了低效和闲置用地底子

通过组织国土部门对全县建设用地进行全面摸底调查, 共发现 8 类低效和闲置用地, 有效整合后, 基本可满足近期经济发展用地。一是依法批准而尚未利用的土地, 33.33 hm^2 (500 亩); 二是省、市即将批复的土地, 305.40 hm^2 ; 三是企业多征少用的土地, 预计可整合土地 260 hm^2 ; 四是撤并乡镇用地, 原有乡镇撤并后的办公用地及所属单位闲置用地, 共 40 宗 12.64 hm^2 ; 五是低效企业用地。濒临破产、停产、半停产的企业用地, 共 87 宗 108.20 hm^2 , 闲置 74.20 hm^2 ; 六是废弃窑厂土地, 全县现有废弃可整理窑厂 38 座, 占地 1017.73 hm^2 , 除开发整理外, 仍有 400 余公顷土地属建设用地。七是农转非后剩余的土地, 可收回 73.33 hm^2 。八是“空心村”土地, 全县现有农村居民用地 1.02 万 hm^2 , 闲置土地 2088 hm^2 。

2 优化配置加强整合

县政府及时出台了《关于整合现有建设用地提高土地利用水平的意见》和《定陶县建设用地清理整合实施方案》, 利用 1 个月的时间, 对全县 11 处乡镇及县经济开发区的 450 宗建设用地进行了集中清理, 分类登记, 并建立台帐。共排查和审核出低效企业用地 49 宗 81.40 hm^2 ; 撤并乡镇土地及企业闲置用地 120 宗 89.91 hm^2 ; 荒地、盐碱未利用地 10 宗 256.70 hm^2 。其中, 可嫁接新上项目用地 52 宗, 可安插新项目土地 60 宗, 可收回再安置用地 81 宗, 可整理土地 20 宗。对不符合国家产业政策的中小型企业, 一律进行关停。对投资密度和土地利用率达不到规定标准的, 责令限期追加投资或根据项目规模核减用地, 杜绝“大地块、小项目”现象, 切实提高土地的投资密度和产出效益。对闲置 1 年以上的土地, 依法收取土地闲置费; 闲置 2 年以上的土地, 坚决依法收回重新安排项目。对低效企业用地, 近期不能安排项目的, 清理出用地面积, 划界定桩, 纳入土地储备。截至目前, 全县共盘活低效土地 81.40 hm^2 , 嫁接项目 4 个。

3 推进园区建设

按照布局集中、产业聚集、用地集约的原则, 积极建立工业项目向县工业园区集中的供地机制。根据定陶县行政区规划调整, 对乡镇园区进行清理整合, 取消自行设立的园区 5 个, 仅保留县工业园区, 用于集中安排各乡镇及部门引进的大项目。同时, 规划了 2 km^2 烟台工业园, 由烟台市投资、管理, 集中安排烟台西进企业和项目。 (下转第 12 页)

性质前提下依法流转。规划为经营性用地的,实施公开挂牌交易,土地使用者可以将办理流转手续的集体建设用地转让、出租、抵押;土地流转收益和土地增值收益按照“谁所有,谁投入,谁受益”的原则,归土地所有者所有。试点两年来,全市共办理集体建设用地使用权流转手续 2201 个,面积 472.09 hm^2 ,有效推动了农村集体建设用地的集约、高效利用。

3.4 不断加大土地招拍挂出让力度

对改造腾出、收回及收购的土地,及时重新确定

用地性质,规划为经营性用地的,一律纳入市场化运作,全市招拍挂出让率达 100%。同时,积极尝试工业用地招拍挂出让,既增加了政府收益,又有效防止了企业多占、低效利用土地现象。2003 年以来,全市利用改造、盘活的建设用地安排各类项目 974 个,利用土地 2 480 hm^2 。其中,2004 年全市通过招拍挂出让土地面积 581.87 hm^2 (8728 亩),安排项目 289 个,实现政府土地收益 12.57 亿元,分别比上年增长 47.28% 和 110%。

(上接第 7 页)

4 加大土地开发复垦整理力度

围绕实现项目建设用地占补平衡和提高低效土地利用率,积极实施项目整理。县仿山土地开发整理项目顺利通过省国土资源厅验收。该项目总投资 600 万元,规模 202.09 hm^2 ,开发整理后新增耕地 138.53 hm^2 。通过规划和争取,可实施整理和复垦项目土地 800 hm^2 ,主要有张湾镇一千王土地整理项目、陈集和南王店省级土地整理项目及孟海镇盐碱地整理项目,可争取复垦资金 5326 万元。目前已到位资金 4000 多万元。通过整理既可增加折抵建设用地指标,满足各类建设项目的用地需求,又有利于提高土地利用效益。

5 完善市场机制

按照建立公平、公正、竞争有序的土地市场机制,逐步把经营城市土地作为城市经营、加强土地资产管理的重中之重,由政府垄断一级土地市场,逐步放开二级土地市场,建立完善了土地储备、土地有偿使用制度,研究出台了《定陶县国有土地使用权招拍挂出让办法》,对除法律法规允许划拨土地以外的所有情况,无论新增建设用地或原划拨土地,一律纳入有偿使用范围,对商业、旅游、娱乐、房地产开发经营性用地,一律实行“招拍挂”出让制度,有效增加了政府收益。几年来累计实现经营性用地收益近亿元,促进了城市开发建设。

章丘市村庄整理 4 个项目区被国土资源部批准实施

4 月 26 日,国土资源部规划司计划处处长吴淑章等一行,对章丘市开展城镇建设用地增加与农村建设用地减少相挂钩试点工作进行了调查,并对宁家埠镇向高村旧村庄 39.82 公顷(597.3 亩)的整理项目区进行了实地检查,对所做的工作给予了肯定。章丘市按照统筹安排、突出重点、分步实施、逐步展开的原则,积极推进农村建设用地特别是农村居民点的整理工作,并确定宁家埠镇向高村、高官寨镇东安村等 10 个村为该次“挂钩”工作试点村,利用 2 个月的时间对这 10 个村 4 个项目区进行现场调查、测量,规划了各项目区的整理区、安置区,逐级上报并获国土资源部批准,成为济南市唯一挂钩试点县、市(区)4 个村庄整理项目区。通过实施指标挂钩试点整理农村居民点 242.58 公顷,可以增加城镇建设用地指标 143.07 公顷。在试点过程中,章丘市对各试点村新审批的住宅用地实行免缴耕地开垦费、土地有偿使用费、管理费、测绘费政策,并根据村庄整理项目区实施的难易程度,每新增耕地 1 亩,给予村集体 8000 ~ 15000 元补助。

(康书安)