

让土地生发隆起的能量

——我市推进节约资源高效用地工作纪略

土地是一切生产生活的载体,土地资源是人类的生存和社会经济发展的重要保证,关系到千家万户,影响子孙后代,在国民经济发展中具有举足轻重的地位。切实保护和合理利用土地资源,对实现经济、社会、生态相统一的综合效益具有现实和深远的战略意义。

近年来,全市各级认真贯彻落实土地管理法,坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度,围绕乡村、城市、园区三大节地工程,加强节约集约用地制度建设,严格执行用地标准,着力盘活闲置低效用地,积极探索集约化利用、内涵式发展的新路子,努力为全市转型发展提供保障。

健全机制 树立节约集约用地理念

建立共同责任机制。全市各级高度重视节约集约用地工作,以开展节约集约模范区(市)创建活动为抓手,积极推动资源节约型社会建设,将节约集约用地写入《市政府工作报告》,纳入各级政府年度责任目标考核体系,着力构建“党委领导、政府负责、部门协同、公众参与、上下联动”的共同责任机制。

落实节约用地标准。我市先后出台《关于进一步推进节约集约用地的意见》、《关于开展节约集约模范区(市)创建活动的通知》、《关于实行建设用地标准控制制度的通知》,明确投资强度、容积率、建筑系数等标准;2014年5月,出台《关于实行工业用地出让弹性年期的意见》,实施以来得到绝大多数企业和各级政府普遍接受。滕州市出台了《加强开发区闲置低效用地项目清理工作的实施意见》,设立清理周转专项资金,为推动节约集约用地提供政策支持。

加大舆论宣传力度。各级国土部门充分利用报纸、电视和门户网站等主流媒体加大宣传力度。开展节约用地进校园、进社区、进工厂活动,大张旗鼓地宣传土地资源的国情、国策和节约集约用地取得的成效,通过广泛宣传,树立典型,在全社会形成了珍惜国土资源、共同参与节约集约用地的舆论氛围。

盘活存量 积极服务城乡建设

开展农村土地综合整治。峰城区、山亭区等区(市)以实施土地综合整治为重点,坚持“因地制宜、政策引导、群众自愿”原则,深入开展城乡建设用地增减挂钩工作。2006年以来,我市共报批52个“增减挂钩”项目,实施国家和省级农村土地综合整治项目3个。项目拆旧区(农村建设用地)2079公顷,周转指标规模1856公顷,安置区252公顷,拟结余建新周转指标1060公顷,项目区共涉及拆迁村195个,拆迁4万户、12万人。目前,已拆旧区1026公顷,建设安置区252公顷,节余周转指标774公顷,已使用指标607公顷,安置区已入住56个,安置1.73万户。通过项目实施,达到田成方、路相通、沟相连、旱能浇、涝能排的效果,提高了耕地质量,增加了农民收入、改善了项目区以及周边地区的生态环境、农业生产与人民生活条件,同时有效盘活农村建设用地,也减轻了占补平衡压力。

大力支持棚户区改造。据不完全统计,全市涉及棚户区改造项目供地427.14公顷,在不增加新增建设用地、充分挖掘存量建设用地潜力的情况下,不仅满足棚改安置用地需求,还提供了普通商品住宅和商业用地,给商业服务业腾出更大的发展空间。薛城区在燕山路棚改工程中,因势利导统筹土地资源,针对项目区内存有输油管道的实际,将管道规划红线内土地全面绿化,并在两侧建设了燕山路主干道路;引进南方地区房屋架空层建设理念,不仅促进节约集约用地,而且让民生得到最大限度的改善。

积极服务旧城改造。为提升城市形象和品位,实现土地资源的最佳配置,各级国土资源部门充分发挥土地收购储备工作职能,依法依规,科学谋划,积极服务旧城改造



省国土资源厅副厅长王桂鹏(右一)来我市调研节约集约用地工作,市委常委、常务副市长王邵军陪同调研。

工作。比如,台儿庄古城就是旧城改造的典范,土地主要是存量建设用地,采取政府主导、市场运作的形式,按照规划条件要求的商业用途以公开“招拍挂”出让方式供应土地,古城范围内共出让存量建设用地27宗、面积116公顷,有力支持了旅游服务业发展壮大。

地尽其用 助力企业转型腾飞

因势利导盘活土地,老工业区凤凰涅槃。市南工业区,是我市传统工业的诞生地,该区域涉及市属及以上企事业单位27家,职工约6000余人。随着煤炭资源枯竭,大批企业停产破产,厂房废弃,土地闲置。为了加快城市转型,先后盘活了原化肥厂、磷肥厂、陶瓷厂、化工厂、地毯厂等国有存量土地30余公顷,重点发展文化创意和电子商务等产业,大世界吉尼斯枣庄基地在规划设计完善中;利用废旧厂房建起了“聚艺谷”,挂上了聚艺谷文化创意运营有限公司的牌子,往日废弃的市南工业区正在重生。

闲置低效用地再开发,促进企业转型升级。不断加大对废弃、闲置和低效工业用地的开发利用,制定了《枣庄市盘活低效工业用地专项行动方案》,在对闲置低效用地进行调查认定的基础上,坚持“产业集聚、布局集中、用地集约”,滚动实施入园项目“腾笼换鸟”,通过有偿收回、以收促建、协商共建、嫁接项目等方式,有效促进闲置土地的再利用;制定出台了建设多层厂房、促进土地节约集约利用的扶持措施,按照“谁投资、谁受益”原则,鼓励新上项目建设多层厂房,引导中小项目向标准厂房集中。据不完全统计,自2012年以来,全市通过一级市场盘活存

量建设用地用于工业项目建设的有19宗,面积66.3924公顷。以薛城区爱德士鞋业公司为例,该公司整合周边企业4家,盘活土地78亩,有效促进了公司由年利税不足50万元的小企业,发展成为年利税2200万元、安排就业2000余人的龙头带动型企业。

开展园区节地工程,提升工业用地利用效率。枣庄高新区以“园区用地内涵挖潜、实施用地准入标准控制、完善工业用地价格政策和供应退出机制、开展集约用地评价考核”为重点,挖掘盘活存量土地潜力,狠抓批而未供土地消化利用,全面开展园区节地工程。滕州出台《关于进一步加强滕州经济开发区闲置低效用地项目清理工作的实施意见》,采取“提档升级、移鸟换凤、保驾护航”等措施,把低效用地清理和项目整合重组与开发区产业布局、招商引资有机结合。2013年以来,滕州市经济开发区共整合项目13个,重新安置项目12个,盘活土地66.18公顷,吸引投资50.5亿元,新增产值60余亿

元,亩均产值超过550万元,亩均税收超过42万元,实现了“零地技改和零地招商”,有效缓解了新增建设用地压力。

建设用地全程监管,推动节约集约用地。按照“批、供、用、补、查”的总体要求,市政府批准成立了市、区(市)土地资产监管机构,印发《关于加强建设用地供应和批后监管工作的通知》、《枣庄市国有建设用地批后监管办法》等文件。建立市、区、镇(街)三级巡查网络,强化网上监管。制定完善建设用地批后公示、竣工验收等五项制度,对未按时开、竣工的,及时发出书面警示通知,有效预防了土地闲置、浪费。

珍惜土地资源,节约集约用地,既是科学发展的内在要求,也是全社会的共同责任。在经济发展新常态下,市国土资源局将继续紧紧围绕保障发展、保护资源,创新工作举措,完善用地机制,努力为我市经济发展方式和资源利用方式的转变提供保障。(高训蒙)



山东鑫迪家居有限公司多层标准化厂房



薛城区燕山路棚户区改造前实地照片



薛城区燕山路棚户区改造后实地照片

节约集约用地的控制标准有哪些?

省级开发区、其他工业集中区新建工业项目平均投资强度一般分别不低于280万元/亩、220万元/亩,项目达产后亩均产值一般分别不低于400万元/亩、280万元/亩,亩均税收一般分别不低于20万元/亩、15万元/亩。枣庄高新技术产业开发区、滕州经济开发区标准可适当提高。新建工业项目平均容积率一般不低于1.0,建筑系数一般不低于40%。投资额低于5000万元或用地面积低于15亩的新建工业项目原则上不再单独供地,鼓励和引导企业通过租赁、购买多层标准厂房解决生产经营

场所问题。

因土地使用者原因造成的土地闲置,超过约定时间未动工开发满1年的,按照土地出让价款或划拨价款的20%征缴土地闲置费;未动工开发满2年的,按照法律、法规规定或合同约定应当收回土地的,要坚决依法收回土地使用权。

已动工但开发建筑面积占应动工开发建设用地总面积不足1/3或者投资强度不足25%,中止开发建设满一年的国有建设用地,按闲置土地处置。

(褚衍伟)

节约集约用地知识

国情国策

土地资源总量多、人均占有量少、优质耕地少、耕地后备资源少,是我国土地资源的基本国情。

《中华人民共和国土地管理法》第三条规定:“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策。各级人民政府应当采取措施,全面规划,严格管理,保护、开发土地资源,制止非法占用土地的行为”。

节约集约用地的含义

节约用地,各项建设都要尽量节省用地,千方百计不占或者少占耕地;

集约用地,每宗建设用地必须提高投入产出的强度,提高土地利用的集约化程度;通过整合、置换和储备,合理安排土地投放的数量和节奏,改善建设用地结构、布局,挖掘用地潜力,提高土地配置和利用效率。

节约集约用地潜力巨大

我国人均城镇用地达145平方米,人均村庄用地达240平方米,均超过国家标准上限。目前,城镇工矿建设用地中,低效用地约5000平方千米,占全国城市建成区的11%;农村居民点空闲和闲置用地面积达3000万亩左右,相

当于现有城镇用地规模的1/4,低效用地达9000万亩以上,相当于现有城镇用地规模的3/4。生产、生活、生态用地结构失衡,工业用地比例偏高。工业用地低效利用,容积率平均仅为0.3-0.6。

目前,各地以过度消耗土地资源为代价的传统发展方式普遍存在,部分行业超标标准用地、浪费土地的问题依然突出。许多地方的资源环境承载能力已明显减弱,水土资源不足、土地污染等问题凸显。大力推进土地节约利用,既是我国土地基本国情的根本要求,也是特定发展阶段的现实选择。(梁效彬)