

土地日



健全三项机制、严把三个关口、创新三种模式……近年来,济阳县国土资源局认真贯彻部、厅和市局节约集约用地决策部署,按照“严控总量、优配增量、盘活存量、提高质量”的工作思路,全面落实节约集约优先战略,提升了国土资源节约集约利用水平。2014年,济阳县被评为省级节约集约模范县。

文/片
本报通讯员 何怀友



2015年全县国土资源会议。



济阳县国土资源局局长 刘景福

健全三项机制 夯实创建基础

健全规划管控机制。坚持保护耕地和节约集约用地的原则,结合全县经济社会发展规划、城市总体规划,对用地结构和布局深入研究,精心修改和调整《济阳县土地利用总体规划》和《济阳县土地综合整治规划》。以规划为引领,科学划定土地利用分区,从严核定建设用地总规模,促进人口向城镇集中,工业向园区集中,推进土地节约集约利用。

为了健全政策激励机制,济阳县国土资源局出台《关于进一步加强节约集约用地的意见》、《工业企业用地产出效益考核评价办法》等一系列政策措施,每年对纳税大户进行表彰,对节约集约用地企业给予奖励。积极引导、鼓励用地单位利用地上、地下空间进行开发建设,提高土地利用效率。

此外,济阳县国土资源局还健全动态监管机制。主动与用地单位对接,将辖区内所有拟建和正在建设的项目用地纳入监管范围。依托土地市场动态监测与监管系统,开展土地利用动态巡查,现场办理交地、开工、竣工等手续,实现了土地供后监管常态化、节约集约用地规范化。坚持土地利用动态巡查制度,健全完善联合办案和共同执法长效机制,大力开展创建无违法模范县活动,建设用地秩序进一步规范提升。

健全机制保红线 节约集约促发展

济阳县国土资源局严把关口,创新模式,高效利用土地

严把三个关口高效利用土地

严把项目预审关。济阳县国土资源局制定出台《节约集约用地管理办法》,适度提高项目落户“门槛”,把节约集约用地关口从以往的供地环节前置到预审环节。对预落户项目,实行“双控”管理,即严格控制投资强度与亩均税收指标。开发区落户项目亩均投资强度和亩均税收指标分别不低于260万元和20万元/年,乡镇工业园落户项目分别不低于220万元和15万元/年。建立项目筛选机制和项目落户论证制度,对达不到“双控”指标的项目坚决拒之门外。

严把土地供应关。按照“有限指标保重点,一般项目靠挖潜、中小项目进标准园区”的原则,济阳县国土资源局探索实行“差别化供地”政策,努力做到将有限的计划指标用在优质项目和急需项目上。对列入全县优先发展或重点扶持的项目,用地规模一次不超过200亩,且实行“分期分批供地”,做到“用多少、给多少、建多少、供多少”;一般工业项目用地规模不超过50亩(含),且用地面积在50亩以下的工业项目不再分期建设;用地规模小于20亩(不含)的项目不再

单独供地,一律引导入驻标准产业园区。为强化市场在资源配置中的基础性作用,形成市场主体节约土地,把土地交易全部纳入招拍挂出让,土地供应率连续三年平均超过95%以上。

严把竣工验收关。济阳县国土资源局制定出台《济阳县国有建设用地使用权出让合同履约保证金管理办法》,对建设项目征收履约保证金。工业用地为出让价款的2%,最多不超过300万元;商服、旅游、娱乐、住宅等其他用地为出让价款的5%,最多不超过500万元。建设项目按期开工经现场核查后,返还50%履约保证金;按期竣工并验收合格后,返还剩余50%履约保证金。否则,将扣缴相应比例的履约保证金。截至目前,通过对监管系统内203宗建设项目建设用地进行全程监管,催缴出让金62宗、交地确认14宗、开工建设123宗,现场公示牌26宗、竣工验收41宗。同时,发放建设用地批准书35本,催缴履约保证金1799.75万元,按期返还保证金160万元。这项措施,有效避免了项目建设速度慢和土地长期闲置等问题,提高了土地利用效率。



土地日展览活动。



6.25土地日图片展。

创新三种模式挖潜用地空间

发展标准园区“节地”。济阳县国土资源局创新融资渠道,县经开投资公司通过招商的方式建设中小企业科技产业园,园区厂房全部采用3层以上的多层结构,建筑容积率提高了2~6倍。在企业落地方式上,变“买地”为“租厂”,解决了中小企业由于经营不善导致的土地难回收、厂房难盘活等问题。同时,也降低了企业投资成本,为科技含量高、市场前景好、成长性强的中小企业搭建了发展平台。目前,一期315亩的园区已建成标准厂房30余座,面积16万平方米,集中安置了20余个高科技项目。全县60余万平方米标准厂房全部建成投入使用后,预计进驻企业总投资可达60亿元。按投资强度220万元/亩测算,60亿元的总投资额用地约需2727亩,而标准厂房

仅用地670余亩,节约土地2057亩,土地节约率达到75%以上。

建设新型社区“腾地”。济阳县国土资源局制定出台鼓励社区建设的政策文件,除给予22万元/亩的建设用地置换补贴和土地出让净收益补助外,对相关手续办理、基础设施配套费实行免收或减半征收。自2010年以来,县财政每年拿出2000万元用于信贷贴息、社区建设奖励;县土地收储中心融资1.9亿元,全部用于支持新型社区建设。2011年,县内第一个合村并点社区——汇鑫苑小区投入使用,崔寨前街、菅家社区(一期)等7个社区已竣工入住,徐家鑫苑达到回迁入住条件,旧村腾出土地2600亩。孙耿唐家、回河小何家等13个新型农村社区正在加快推进,将集中安置40余个村(居),可腾

出土地2万余亩。另外,还积极做好工矿废弃地复垦利用工作,全县已关停粘土砖厂25个,复垦后产生周转指标3000余亩。

清理闲置资源“挖地”。济阳县每年对全县建设进度慢、投资规模小、土地利用率低的企业依法进行集中清查清理,研究制定鼓励和促进存量建设用地二次开发的政策措施,通过协商收回、鼓励流转、协议置换、合作经营等多种形式,引导企业盘活低效利用土地和闲置厂房,充分释放存量建设用地潜力。截至目前,已收回盘活闲置、低效用地47宗,面积4812亩;与企业签订增加投资额、限期竣工协议11份,面积1560亩;以项目嫁接方式盘活土地9宗,面积820亩。特别是最近鲁华生物南极磷虾油项目和加多宝灌装饮料项目是通过“腾笼换业”方式盘

活,南极磷虾油项目采用“轻资产”运作模式,租用改造铅笔厂房2500平方米。加多宝灌装饮料项目租用大鲁阁厂房,先后改造、新建生产车间14000平方米、库房1500平方米、行政综合楼4000平方米。目前,两大项目均已投入生产,实现了“增资增产不增地”。

节约集约用地是大势所趋,各地均有特色鲜明的经验做法,济阳县国土资源局虽在制度建设、动态监管、存量挖潜、闲置盘活等方面进行了积极探索,但仍存在一些问题、困难和不足需要逐一克服。下一步工作重点就是主动提高土地节约集约利用水平,促进土地高效利用,适应新常态,践行新定位,落实新要求,努力争创全国节约集约模范县,推动国土资源管理工作再上新台阶。