

城市开发区土地节约集约利用的对策研究

管越洋

肥东县自然资源和规划局, 安徽 合肥 231600

[摘要]城市开发区推动了区域经济的增长, 为了保证其更好发展, 必须要落实区域土地资源节约集约利用。基于此, 文章在明确城市开发区土地利用相关内容的基础上, 分析了城市开发区土地节约集约利用的现状, 并提出了调整区域产业结构、重点开发区域土地资源的应用潜能、合理划分项目用地这些土地资源节约集约利用策略。

[关键词]城市开发区; 土地资源; 节约集约利用

DOI: 10.33142/sca.v2i6.924

中图分类号: F301.2;F127

文献标识码: A

Study on Countermeasures for Land Saving and Intensive Use in Urban Development Zones

GUAN Yueyang

Feidong Natural Resources and Planning Bureau, Hefei, Anhui, 231600, China

Abstract: Urban development zones have promoted the growth of regional economy. In order to ensure its better development, it is necessary to implement the conservation and intensive use of regional land resources. Based on this, based on the definition of land use related content in urban development zones, the paper analyzes the current situation of land conservation and intensive use in urban development zones, and proposes the application potential of adjusting regional industrial structure, key development zone land resources, and rationally dividing project land. These land resources conservation intensive use strategies.

Keywords: urban development zone; land resources; conservation and intensive use

引言

相比于其他国家而言, 我国的国土资源更加丰富, 但是由于人口基数、自然资源保护、农业发展、地理条件等多方因素限制, 城市土地资源的供需关系存在着不平衡关系, 两者之间的矛盾逐渐凸显。因此, 对城市土地资源, 特别是城市开发区土地资源展开节约集约利用极为重要, 相应策略的落实迫在眉睫。

1 城市开发区土地利用的概述

1.1 概念简述

1.1.1 城市开发区

城市开发区也可以称为经济技术开发区, 是一种具备明确地域界限的、以发展知识密集型和技术密集型工业为主的特定区域。相比于城市其他区域而言, 城市开发区享受特定的优惠政策, 依托市场、交通等外部条件, 实现招商引资, 并逐步带动母城或更大范围的经济稳定增长。

1.1.2 土地集约利用

土地集约利用属于土地经营方式的一种, 其主要在单位面积的土地上投入相对较多的技术、资金、物质及劳动力等, 促使土地的集约度提升。从本质上来说, 土地集约利用为土地投入产出的关系, 具体而言, 就是在土地上最少的投入并获得最高产出。

1.2 城市开发区土地利用的特点

对于城市开发区的土地而言, 其在实际的利用中主要以工业用地开发为主体。主要是因为大量工业企业聚集能够形成规模效应, 为统一管理的实现提供了便捷条件。在实际的开发过程中, 主要有两种形式, 即依托老城区进行开发以及远离城区独立开发。通常情况下, 依托老城区开发的城市开发区, 普遍将土地投入到生产性工业项目或是高新技术项目的发展中; 而远离城区独立开发的城市开发区, 需要建设配套的生活服务设施或基础设施, 因此其在土地利用中需要落实更加详细的规划。

2 城市开发区土地节约集约利用的现状分析

第一, 土地闲置。受到政策体制、市场机制、政府或开发企业等方面的因素, 城市开发区中会产生一定的闲置土地, 导致城市开发区土地资源的浪费。例如, 企业竞得土地使用权后, 迟迟未动工建设; 连续两年未使用土地; 未按照土地出让合同约定及时净地交付土地等原因, 相应的土地均为闲置土地。

第二, 土地资源的不合理利用。在城市开发区的建设中, 存在着工业或项目用地比例偏低、居民住宅用地或交通用地的比例偏高; 非生产性用地高于生产性用地等问题, 导致城市开发区土地资源利用的合理程度降低, 阻碍着区域土地资源节约集约利用效果的提升。

第三, 土地资源利用率有待提升。当前多数城市开发区中, 均存在着土地资源利用率不高的问题, 产出效益相对较低。具体包括建筑物密度及容积率偏低、固定资产投资总额指标未达标、批而未供、供而未用等等, 不利于城市开

发区土地资源节约集约利用的展开^[1]。

3 城市开发区土地节约集约利用的具体策略探究

3.1 调整区域产业结构

对于城市开发区而言,其主要目标就是带动区域、母城过程更大范围的经济增长,因此在长时间的发展中,其经济水平发生了较大的变化。就当前一些城市开发区的规划与发展情况来看,存在着产业结构合理性偏低的问题,导致相应区域土地资源未得到合理利用。此时,城市开发区内的产业项目过于繁杂,包括重工业项目、仓储项目等等,与此同时,配套的服务性产业并未得到规划安排,例如医疗、学校、商业区等等。

对国内外优秀城市开发区的土地利用及产业进行分析能够发现,区域产业结构的合理程度直接决定着该城市开发区的发展情况与土地利用合理性。为了达到这样的目标,必须要在其中规划出区域建设以及生活服务设施建设的相应土地,为该区域人民的工作、生活提供更便捷的条件,也能够更好的吸引更多居民,促使城市开发区的发展进入新高度。

3.2 重点开发区域土地资源的应用潜能

3.2.1 整理废弃地

现阶段,多数城市开发区得到了规划建设,但是大多具备废弃用地,导致城市开发区土地资源的利用率偏低。针对这样的情况,当地政府部门必须要进一步加大区域内废弃用地的整理与利用力度,并落实合理规划。在这一过程中,需要对城市开发区中实际存在的废弃地数量、面积、分布、用地性质等展开统计分析,并结合实际情况、相关政策规定等完成处理。此时,对于需要拆除的建筑物、构筑物进行拆除、对于需要转让的土地落实转让,避免出现开发区土地资源的浪费,达到节约用地的效果。

3.2.2 城中村改造

城中村是推动城市化建设与发展中的产物,其对城市开发区的土地规划、发展建设等均产生了较大的阻碍性作用,需要相关政府部门重点关注与解决^[2]。可以说,在落实城市开发区土地节约集约利用的过程中,解决城中村问题具有重要价值。因此,在规划城市发展区土地资源的过程中,必须要结合实际情况,加大对城中村的改造力度。在这一过程中,需要解决城中村中居民的生活、就业基本问题,并在此基础上展开改造,实现城市开发区的可持续发展。

3.3 合理划分项目用地

3.3.1 引入专家审核机制

为了实现城市开发区土地资源的节约集约利用,必须要从根源上完成用地控制,避免在规划中出现土地资源浪费的情况^[3]。基于这样的需求,可以引入专家审核机制,邀请相关专家参与城市开发区土地资源的规划。对于专家而言,其提出的建议更多的体现出了土地节约集约利用思想,提升了土地资源的实际利用率,也满足了建设单位的用地需求,为用地规划决策提供了合理、科学的参考。

3.3.2 严格管控项目用地

在城市开发区中,闲置用地、土地资源利用率偏低等问题发生的主要原因为急于求成。具体而言,就是相关部门为了更快的实现招商引资,而盲目的展开了项目开发、或是过度的迎合投资者的实际需求,这些行为均阻碍着城市开发区土地资源的节约集约利用效果的提升。因此,相关部门须要吸取经验教训,在引入建设项目中,必须严格依照国家的相关标准、项目性质等划分用地,合理控制用地规模。

3.3.3 提升项目入区的难度

由于城市开发区享受特定的政策支持,因此更多的企业均有意愿迁址至相应区域中,这就导致了城市开发区土地资源面对着“僧多粥少”的局面,土地资源的供需关系存在矛盾。基于这样的情况,为了实现城市开发区土地资源的集约利用,必须要积极转招商理念,促使“招商”转变为“选商”,提升项目入区的难度。通过这样的方式,能够避免效益低、发展前景不理想的产业或项目入驻开发区,提升了区域土地资源的集约性。

此时,各个城市需要结合开发区的实际情况完成入区产业及项目的规划,在此基础上完成选商工作。对入区的项目,应当落实多方面的论证、审核与评价工作,预测其经济效益、发展前景、市场存活率等,最大程度的保证入区项目的优质程度。与此同时,还要落实开发区土地应用效率的定期考核,奖励对节约集约用地做出贡献的个人或是单位,或是对占地面积较小、获取经济效益更高的项目给予奖励与支持。

结束语

综上所述,城市土地资源的供需关系存在着不平衡关系,两者之间的矛盾逐渐凸显,落实城市开发区土地节约集约利用极为重要。通过调整并创新区域产业结构、重点开发区域土地资源的应用潜能、合理划分项目用地,提升了城市开发区用地的集约性,避免了土地资源的浪费,推动了城市开发区的更好发展。

[参考文献]

[1]张斌.城市开发区土地集约节约利用的对策研究[J].城市建设理论研究(电子版),2017,7(22):62.

[2]方文贵.开发区土地节约集约利用面临的问题及对策——以福建省莆田市涵江区为例[J].海峡科学,2014,8(08):62-63.

[3]秦丽.探索山区城市土地集约节约利用新模式——十堰经济开发区山地整理经验总结[J].现代商业,2011,9(21):62-63.

作者简介:管越洋(1982-),工程师。