

河北元氏经济开发区土地利用存在问题及对策

范克楠 郭巍 刘玉轩 梁荣辉

河北省第一测绘院

DOI:10.12238/gmsm.v7i6.1845

[摘要] 中国土地资源略显不足,是在中国整体实力不断增强,城市化发展明显加快的形势下出现的。针对土地资源进行合理管理,进一步提升土地资源利用率,可谓是意义非凡。本文对当前新形势下河北元氏经济开发区土地利用中所存在的一些问题进行了深入分析,并且针对这些问题提出了一些对策,希望可以为相关工作人员提供一定帮助,推动我国土地资源的可持续发展。

[关键词] 土地资源; 科学管理; 资源利用率

中图分类号: F301.11 **文献标识码:** A

Problems and countermeasures of land use in Hebei Yuanshi Economic Development Zone

Kenan Fan Wei Guo Yuxuan Liu Ronghui Liang

The First Surveying and Mapping Institute of Hebei Province

[Abstract] As China's overall strength is constantly enhancing and urbanization development is significantly accelerating, the shortage of land resources has emerged. The reasonable management of land resources and the further improvement of the utilization rate of land resources are of great significance. This paper conducts an in-depth analysis of certain problems existing in the management of land resources in Yuanshi Economic Development Zone, Hebei Province under the current new situation, and proposes some countermeasures for these problems, hoping to offer certain assistance to relevant personnel and promote the sustainable development of land resources in China.

[Key words] Land resources; Scientific management; Resource utilization rate

引言

鉴于我国土地资源的高使用价值和庞大的人口规模,合理的土地资源配置对于满足人民的生产和生活需求变得日益重要。因此必须结合时代的发展,有效解决当前在土地利用和管理上遇到的问题,以适应我国众多人民的需求。通过分析相关数据,可以明显看出在城镇化推进的背景下,土地资源的利用并未达到理想状态,大量城市土地资源,主要被分配给工业区,这导致了土地管理在实践中遭遇众多挑战与阻碍。本文以河北省元氏经济开发区土地开发利用现状为研究对象,深入探究土地利用存在的相关问题,提出了相对应的对策和建议。通过合理调整和优化策略,强化土地利用整体能力的提升,确保土地资源得到合理地使用。

1 河北元氏经济开发区土地开发利用的现状

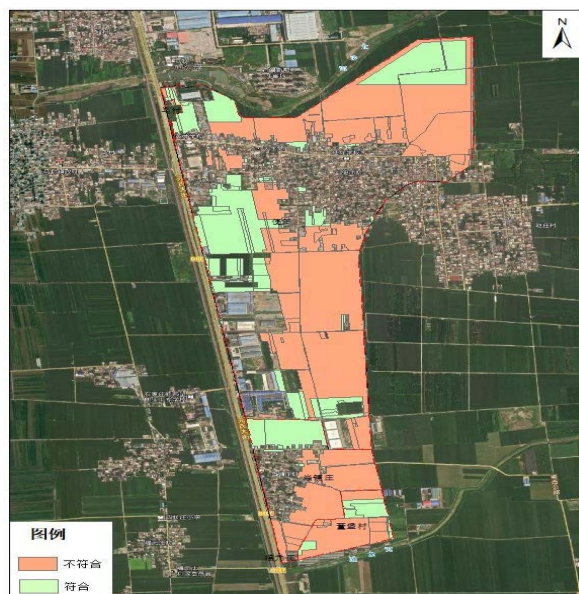
2022年开发区土地调查数据显示,河北元氏经济开发区总批复面积1043.17公顷,其中农用地661.47公顷,建设用地377.20公顷,未利用地4.50公顷,占河北元氏经济开发区批复总面积比重分别为63.41%、36.16%、0.43%,农用地比重较大,占土地总面积的一半以上,而建设用地比重则较小。

河北元氏经济开发区批复范围内已审批土地面积为122.68公顷,其中,已供应土地面积为117.97公顷,批而未供土地面积为4.36公顷;已供应土地中分别为商服用地0.78公顷、工矿仓储用地77.26公顷、住宅用地1.06公顷、公共管理与服务用地0.64公顷、交通运输用地9.92公顷、批而未建28.31公顷,占比分别为0.64%、62.98%、0.86%、0.52%、8.09%、23.08%。

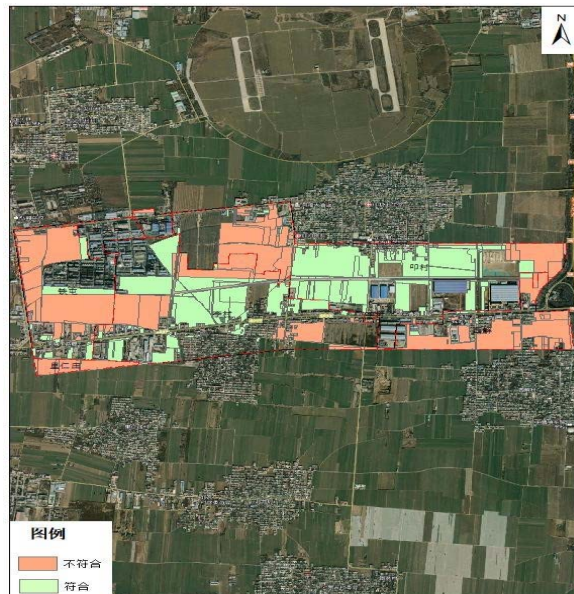
2 河北元氏经济开发区土地利用中存在的问题

2.1 土地利用集约度有待提高

2.1.1 城镇化进程中开发区土地利用率有待提高。在过去几年中,大量农村劳动力迁入城镇工作,从而加速了城市化的步伐,导致许多农村地区的居民数量急剧减少。这种现象使得“空心村”和“独家院”成为常见的景观。在开发区的农村区域,每人拥有的土地平均面积为214.46平方米,而有些村落的人均用地面积甚至超过了250平方米,这反映出土地的利用效率非常低。同时,一些企业的倒闭导致城镇内部积累了大量的闲置土地,这些土地还有很大的开发潜力,存在开发区土地市场化运作不够规范方面的问题。



北区



南区

2.1.2经济增长与集约度之间存在矛盾。在不同的经济状况下,地方政府的土地供应政策和开发区的招商引资要求经常产生矛盾。特别是在经济低迷的时候,地方政府的出让金收入会明显减少,这时为了增加招商引资,政府可能会设立较为单一的土地出让条件,这种做法与现有的土地供应政策形成了冲突。此外,地方政府实行的差异化供地政策,要求土地使用要节约集约,而与此同时提供的优惠地价政策也会与之产生矛盾。在考虑到地价策略的调整方面,可以考虑根据地区如何节约和集约地利用情况来设定不同的地价,从而采取区别对待的供地措施。然而,地方政府往往偏向于通过压低地价来吸引投资项目,这种做法在限制用地面积和建设开发的管理上并没有实施严格的控制,这样的策略容易导致土地资源的无序开发和浪费。例如,河北诚信集团有限公司在当地是经济支柱性企业,在元氏开发区中占地规模大,由于历史原因,具备供地手续的合法占地却少于实际占地。

2.2开发区用地空间布局有待优化

2.2.1审批建设用地比较松散。河北元氏经济开发区批复范围内,审批建设用地的分布比较松散,南北区符合审批建设用地分布情况如上图:

审批建设用地集中在使庄、叩村和李村,而东张、东解村、东堡村、西尖中、南尖中、福元庄和里仁庄等均没有审批建设用地。审批环节应综合参考国土空间规划成果,使审批用地分布更均衡。

2.2.2交通用地比例过低。河北元氏经济开发区批复范围内,交通用地为46.2公顷,仅占总批复面积的4.42%,正常的道路与交通设施用地占开发区建设用地的比例是10.0%~25.0%,应当提升元氏经济开发区的交通情况。交通用地占比提升可以对产业发展空间扩大产生明显的影响。导致这种情况发生的原因还需进一步调查,应根据调查后的结果,分析原因,并调整交通用

地批复比例。

2.2.3农村居民点布局松散,土地斑块破碎程度明显。长期以来,农村居民点建设处于无规划指导的自发状态,形成了松散式的自然村落分布格局,这种松散的布局方式也导致了农村基础设施建设的严重落后,不利于社会主义新农村建设的开展。农村居民点土地利用效率低下,有待进一步引导与整合。

2.3土地制度及规划控制作用还没有发挥有效作用

2.3.1现行农村土地制度制约。目前中国农村地区的土地管理制度出现了几个不适配的问题:首先,集体与个人在土地权益上的划分模糊,存在所有权与使用权的交织和相互作用问题,这对土地的转让和农业的规模化发展构成了障碍。其次,集体土地的权能不全,缺乏足够的流动性,这限制了土地作为资本的潜在价值,进而影响了农业劳动力的城市转移以及农村经济的活力。最后,在城镇化进程中,进城落户的农民面临原有土地权益的法律与政策冲突,这些冲突限制了他们的权益处置,降低了农民成为市民的意愿和能力。

2.3.2国土空间规划尚未发布,现行土地总体规划受限。当前的城乡建设用地总规模以及其他关键性指标已超出现有土地利用总体规划的限制。许多城市的发展规划、经济开发区和新区的布局未能与总体土地规划紧密对接,这影响了总体规划的执行力和权威性。在探索整合各类规划为统一的国土空间规划的过程中,仍需对基础数据和规划的控制指标进行更深入的协调与研究。政府过分注重追求土地计划的数量目标,而忽视了土地使用计划的实际效率,导致了一些土地被批准后未及时供应,或供应后未得到有效利用。这种现象的根本原因是在制定计划指标时,对土地节约集约化、单位资源的产出效率等关键因素的考虑不足,相关的奖励与惩罚激励机制也尚未健全。

3 新形势下合理利用土地的对策建议

3.1实行耕地保护制度,力争耕地总量动态平衡

以提高河北元氏经济开发区社会经济可持续发展的保障能力、合理配置利用土地资源为目标,切实采取有效措施,加强耕地保护,确保元氏县耕地总量的动态平衡。

3.1.1落实基本农田保护责任。以落实基本农田保护责任制为手段,进一步强化保护措施,建立健全基本农田图、表、册、卡档案,县、乡(镇)、村层层签订了保护责任书,确保完成上级下达的基本农田保护率指标。

3.1.2强化土地执法监察。进一步增强县、乡(镇)、村三级土地动态巡查网络的监管作用,加大对破坏占用耕地等违法行为的惩治力度,坚持常抓不懈,使耕地保护工作落到实处。

3.2加强建设用地管理

3.2.1通过异地搬迁,实行土地置换,推动土地集约利用。结合开发区实际组织编制易地搬迁方案,明确搬迁对象、搬迁规模、搬迁类型、搬迁时间、搬迁方式和安置地点、安置方式等,报有关部门备案。易地搬迁方案必须坚持土地置换、节约用地、不占或少占耕地的原则,选址应符合国土空间等相关规划。

3.2.2大力推进农村建设用地整治,通过整治促进农村土地集约利用。结合开发区农村建设用地情况,整治方式分为严查老旧危房、严查耕地建房、整治违规改建和治理一户多宅四种。鼓励同步开展城乡建设用地增减挂钩项目,对确有保留价值和开发利用价值的农房要收归集体经济组织统一管理并报自然资源部门备案。自然资源部门在同等条件下对这类城乡建设用地增减挂钩项目优先立项。

3.3调整三大类土地利用结构,适应土地利用需求

3.3.1为提升开发区建设地块的效用,应当致力于优化现有的开发区建设用地资源。通过整合闲置土地,并激励对低产出地块进行增容改造及深层次的开发利用,我们加快了附近村庄的改造进程。同时,推广节地技术与模式在各种建设中的应用,旨在通过节省和集约化的土地使用策略,增强建设用地在支撑经济和社会发展方面的作用。

3.3.2开展农村建设用地的整合与规范化工作。实施一系列支持和鼓励政策,促进农村住房的改革及农民住房的集中化,从而更有效地利用土地资源。此外,通过优化城镇规划,我们将指导农民向城市转移,促进中心镇和中心村的发展,并通过村庄合并的策略,建设适合农民居住的多层住宅,以此来治理那些人口稀少的“空心村”,实现退宅还田的目标。

3.3.3要满足产业发展和人口密集的需求,需要重新规划城乡居住区的土地使用。具体到开发区,应该在彻底了解当地人口数量、地理位置、地形环境、经济状况以及交通情况的基础上,制定一套既实际又行之有效的用地调整方案。对于那些位于规划区内的居民点,我们应实施“村改居”计划,而那些临近城镇的村庄则应当鼓励迁移到更靠近城区或镇区的地方,逐步推行“撤村建居”的政策。

3.4制定土地整治规划,促进城乡统筹发展

3.4.1推动土地整治的机制创新,以激活市场的动能。首先,

改进现行的财政转移支付体系并增强耕地保护的经济激励。其次,重视市场在资源配置中的核心角色,确保土地整治市场的健康持续发展。最后,优化公众参与流程,增强决策的民主性。

3.4.2全面贯彻新的发展理念,树立土地整治法制意识。随着时代的进步,人们在新的时期对文化、环境等方面提出了新的要求。国土空间规划应坚持最严格的耕地保护制度和节约用地制度,树立了创新、协调、绿色、共享的发展理念,摒弃传统错误的发展方式。

3.4.3土地利用的有效管理要求政策间的协同,以增强整体成效。一方面,应通过强化规划的协调性来推进土地整治,市和县级的土地整治规划应成为关键着力点,同时整合如高标准农田建设、城乡用地增减挂钩、工矿废地复垦与城镇低效用地的再开发等多种手段,确保土地政策在多方面的协同效应。另一方面,鉴于土地整治与高标准农田建设均需大量资金,建议从社会各界筹集所需资金,利用好土地整治平台的作用,按照科学规划的前提下,有效地集中和使用涉农涉地资金。

4 结束语

文章通过对元氏经济开发区土地利用面临的问题进行了剖析,在未来的发展规划中,需要提高土地利用集约度,合理规划片内建设用地,提高交通用地比例,有序推进社会主义新农村建设。在加强土地监管的同时,还应对开发区内的产业结构和土地规划进行整合,持续培育、引进新的产业增长点,让开发区的土地发挥最大的经济效益和社会效益。

参考文献

- [1]聂磊.土地调查数据库在国土资源管理中的应用分析[J].资源信息与工程,2017,32(02):117-118.
- [2]刘铁.土地资源管理中超规划开发问题及对策[J].民营科技,2017,(04):92.
- [3]张英婕,王洪强.土地资源管理审计的重点与方法——以区县领导干部任期经济责任审计为例[J].中国国土资源经济,2021,34(01):28-31+10.
- [4]赵庆大,蔡洪岩.土地利用转型与土地资源管理的关系及要点思考[J].农家科技(下旬刊),2021,(1):217.
- [5]张阿妮.基于国土资源大数据应用的土地资源管理模式创新[J].大科技,2021,(12):277-278.

作者简介:

范克楠(1986--),男,汉族,河北辛集人,硕士,工程师,国土资源与遥感。

郭巍(1987--),男,汉族,河北省新乐市人,大学本科,工程师,国土资源与遥感。

刘玉轩(1985--),男,汉族,河北省井陘县人,研究生,高级工程师,全民所有自然资源资产清查。

梁荣辉(1972--),男,汉族,河北藁城人,本科,高级工程师,国土资源与遥感。