

土地资源节约集约利用模式与政策建议

何国浩

环江毛南族自治县龙岩乡人民政府 广西 河池 547110

摘要: 土地资源作为人类生存与发展的基础,其稀缺性要求必须走节约集约利用的道路。本文旨在探讨土地资源节约集约利用的模式,并提出相应的政策建议,以期为推动我国土地资源的高效、可持续利用提供参考。

关键词: 土地资源;节约集约利用;政策建议

引言

随着经济的快速发展和城市化进程的加速,土地资源作为不可再生的基础资源,其稀缺性日益凸显。如何在保障经济社会发展的同时,实现土地资源的节约集约利用,成为当前亟待解决的重要问题。

1 土地资源节约集约利用的概念与内涵

土地资源节约集约利用,是一个相对于土地浪费和粗放利用而言的科学理念。它深层次地涵盖了三个核心层面:首先,节约用地是基石,意味着在各项建设活动中,必须秉持节约原则,尽最大可能减少土地占用,特别是珍贵耕地的占用,通过优化设计、提高建筑密度等方式,实现土地的高效利用。其次,集约用地是核心,强调每宗建设用地都应追求高投入产出比,通过提升土地利用的集约度,实现土地价值的最大化。最后,土地资源节约集约利用还涉及土地的整合、置换和储备,通过科学规划,合理安排土地投放的数量和时序,优化建设用地结构和布局,深入挖掘土地潜力,全面提升土地配置和利用的整体效率。土地集约利用不仅是一种经济活动方式,更是一种精细化的经营管理理念,它着眼于土地的内涵式发展,涵盖了土地投入的类型、结构以及投入速度等多个维度。

2 土地资源节约集约利用的重要性

土地资源的节约集约利用对于推动经济社会的可持续发展具有举足轻重的作用。它能够有效缓解土地资源的供需紧张状况,为经济社会的发展提供坚实的土地保障。同时,通过提高土地利用效率,它能促进经济增长方式的转型升级,实现经济效益、社会效益和生态效益的和谐共生,为构建绿色、可持续的发展模式奠定坚实基础。

3 土地资源节约集约利用的模式

3.1 规划引领模式

科学规划是节约集约用地的基本前提。通过编制和完善国土空间规划,可以优化生产、生活、生态空间格

局,科学布局产业发展、公共服务和基础设施等用地,从而实现土地资源的合理配置和高效利用。规划引领模式强调在土地利用过程中,必须遵循规划先行、科学布局的原则,确保土地资源的开发利用与经济社会发展相协调。以上海市静安区苏河湾为例,该地区通过“地上地下整体开发”模式,实现了土地利用效益的最大化。在规划过程中,充分考虑了地上和地下空间的综合利用,通过地下空间的开发,有效缓解了地面空间的压力,提高了土地资源的利用效率。同时,苏河湾地区还注重产业与城市的融合发展,通过优化产业布局,提高了土地的产出效益。规划引领模式还强调在土地利用过程中,要注重生态保护和环境治理。通过科学规划,可以合理划定生态红线,保护生态环境,实现土地资源的可持续利用。此外,规划还可以引导城市更新和旧城改造,通过优化城市空间布局,提高城市土地资源的利用效率。

3.2 技术创新模式

技术创新是提高土地利用效率的重要手段。通过采用先进的节地技术和节地模式,可以在有限的土地资源上实现更高的产出。技术创新模式强调在土地利用过程中,要注重技术创新和科技进步,通过引进和推广新技术、新工艺、新材料,提高土地资源的利用效率^[1]。江西省彭泽县矾山生态化工园通过“纵向折叠+智能再造”模式,显著提升了生产效率和资源利用率。该园区在土地利用过程中,采用了先进的立体空间多维利用技术,通过纵向折叠的方式,提高了土地空间的利用效率。同时,园区还注重智能化改造,通过引进智能化设备和系统,提高了生产过程的自动化和智能化水平,降低了能源消耗和废弃物排放。技术创新模式还强调在土地利用过程中,要注重土地资源的综合开发和循环利用。通过采用先进的土地整治和复垦技术,可以恢复和利用废弃土地,提高土地资源的再利用率。此外,还可以通过发展循环经济,实现土地资源的循环利用和零废弃。

3.3 制度创新模式

制度创新是推动土地资源节约集约利用的重要保障。通过建立健全节约集约用地制度,可以形成有效的激励和约束机制,促进土地资源的合理利用。制度创新模式强调在土地利用过程中,要注重制度建设和政策引导,通过完善土地法律法规和政策体系,为土地资源的节约集约利用提供有力保障。浙江省通过实施“增存挂钩”任务,深化批而未供和闲置土地处置攻坚行动,有效提高了土地利用效率。该省在土地利用过程中,建立了严格的建设用地使用标准,对土地资源的开发利用进行了规范和管理。同时,还完善了土地市场化配置方式,通过招标、拍卖、挂牌等方式出让土地使用权,实现了土地资源的优化配置和高效利用。制度创新模式还强调在土地利用过程中,要注重土地权益的保障和利益分配机制的完善。通过建立健全土地权益保障制度,可以保护土地所有者和使用者的合法权益,激发土地资源的活力和潜力。同时,还可以通过完善利益分配机制,实现土地资源的公平、公正和可持续利用。

3.4 市场配置模式

市场配置是优化土地资源利用结构、发挥最大效益的最有效手段。通过充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用,可以促进土地资源要素更大范围畅通流动,提高土地资源的配置效率和使用效益。市场配置模式强调在土地利用过程中,要注重市场机制的作用和发挥,通过市场竞争和供求关系,实现土地资源的优化配置和高效利用。经营性用地以招标拍卖挂牌的方式确定土地使用者和土地价格,是市场配置模式的典型代表。这种方式可以充分反映土地资源的市场价值和供求关系,实现土地资源的公平竞争和高效利用^[2]。同时,还可以通过市场竞争和供求关系的调节,引导土地资源的合理流动和优化配置。市场配置模式还强调在土地利用过程中,要注重土地市场的监管和调控。通过建立健全土地市场监管制度,可以规范土地市场秩序,防止土地资源的浪费和滥用。同时,还可以通过土地政策的调控和引导,实现土地资源的合理利用和可持续发展。

4 土地资源节约集约利用的政策建议

加强规划统筹与管控、严格建设用地使用标准、完善土地市场化配置方式、推行工业“标准地”出让、加大闲置土地处置力度以及强化政策激励与约束是推动土地资源节约集约利用的重要政策建议。这些政策建议相互关联、相互促进,共同构成了推动土地资源节约集约利用的政策体系。

4.1 加强规划统筹与管控

规划是土地利用的先导,是调控土地利用方向、布局 and 结构的重要手段。为了加强土地资源的节约集约利用,必须高度重视土地规划和管理,确保土地利用总体规划与国民经济和社会发展规划、城乡规划、生态环境保护规划等各类规划的协调性。首先,要完善土地规划体系,明确各级土地规划的定位和功能,形成上下衔接、功能互补、统一协调的土地规划体系。在编制土地规划时,要充分考虑土地资源的承载能力、开发潜力和利用方向,科学确定土地利用目标和任务,合理安排土地利用结构和布局。其次,要加强规划实施的监督和管理,确保规划的有效落实。要建立健全规划实施评估机制,定期对规划执行情况进行评估,及时发现和纠正规划实施中的问题。同时,要加强规划的宣传和普及,提高社会公众对规划的认知度和参与度,形成全社会共同遵守规划、参与规划实施的良好氛围。此外,还要加强土地用途管制,严格限制农用地转为建设用地,控制建设用地总量,确保土地资源的合理利用和可持续发展。

4.2 严格建设用地使用标准

建设用地使用标准是规范土地利用行为、提高土地利用效率的重要手段。为了加强土地资源的节约集约利用,必须在建设项目可行性研究、土地预审等各环节,严格执行建设项目用地标准。一方面,要制定和完善各类建设用地的使用标准,明确用地的规模、强度、容积率等指标,确保项目用地的合理性和必要性。对于超标准、无标准的项目用地,应按规定开展节地评价或节地论证,确保土地资源的有效利用^[3]。另一方面,要建立项目联审制度,对用地面积较大的工业项目论证其用地规模合理性。联审制度可以集合多部门、多领域的专业力量,对项目建设用地进行全面、客观的评估,确保项目用地的科学性和合理性。同时,要加强对项目建设过程的监管,确保项目按照批准的建设用地使用标准进行建设,防止土地资源的浪费和闲置。

4.3 完善土地市场化配置方式

市场在土地资源配置中发挥着决定性作用,完善土地市场化配置方式是提高土地利用效率的重要途径。为了加强土地资源的节约集约利用,必须加快建设全国统一大市场,打破地区封锁和行业壁垒,促进土地资源要素的自由流动和优化配置。一方面,要深化工业用地市场化配置改革,根据工业的生命周期特征,合理选择工业用地弹性年期出让、先租后让、长期租赁等适宜的供应方式。这些灵活的供应方式可以满足不同企业的用地需求,降低企业的用地成本,提高土地资源的利用效率。同时,要支持工业用地带方案出让,将产业准入要

求和土地利用要求纳入供地条件,确保土地资源的精准配置和高效利用。另一方面,要加强土地市场的监管和调控,防止土地市场的过度波动和投机行为。要建立健全土地市场动态监测机制,实时监测土地市场的供求关系和价格变化,及时发布土地市场信息,引导土地市场的健康发展。同时,要加强对土地市场违法违规行为的查处和惩罚,维护土地市场的秩序和公平。

4.4 推行工业“标准地”出让

工业“标准地”出让是一种创新的土地出让方式,通过明确建设用地标准,引导企业按需拿地,实现土地资源的精准配置和高效利用。为了加强土地资源的节约集约利用,必须推行工业“标准地”出让制度。一方面,要制定和完善工业“标准地”出让的相关政策和规定,明确土地的使用条件、投资强度、产出效益等标准,确保企业按照合同约定进行投资和生产。同时,要加强对工业“标准地”出让过程的监管和评估,确保出让过程的公开、公正和透明。另一方面,要加强项目履约监管,确保企业按照合同约定进行投资和生产。要建立项目履约保证金制度,对企业履行合同约定的情况进行监督和考核,对违约行为进行严肃处理。同时,要加强对企业的服务和支持,帮助企业解决生产和经营中的问题,提高企业的生产效率和经济效益。

4.5 加大闲置土地处置力度

闲置土地是土地资源浪费的重要表现,加大闲置土地处置力度是提高土地利用效率的重要措施。为了加强土地资源的节约集约利用,必须对闲置、空闲和不按合同约定使用土地的行为进行严肃查处和惩罚。一方面,要建立健全闲置土地处置机制,对闲置土地进行分类处理。对于因政府原因造成的闲置土地,要尽快解决政府方面的问题,促使企业尽快开工建设;对于因企业自身原因造成的闲置土地,要依法依规进行处置,可以通过收回、转让、置换等方式盘活闲置土地^[4]。另一方面,要加强动态巡查和监管,防止新的闲置土地产生。要建立

闲置土地动态监测机制,对土地使用情况进行实时监测和预警,及时发现和处置闲置土地问题。同时,要加强对土地使用者的宣传和教育,提高土地使用者的节约集约用地意识。

4.6 强化政策激励与约束

政策激励与约束是推动土地资源节约集约利用的重要手段。为了加强土地资源的节约集约利用,必须建立健全节约集约用地激励和约束机制。一方面,要对在节约集约用地方面成效显著的单位和个人给予表彰和奖励,激发全社会节约集约用地的积极性和主动性。可以通过财政奖励、税收优惠、用地指标倾斜等方式进行激励,鼓励单位和个人节约集约用地。另一方面,要对违反节约集约用地规定的行为进行严肃查处和惩罚,形成有效的威慑和约束。要建立土地违法违规案件查处机制,对土地违法违规行为进行严厉打击和惩处,维护土地市场的秩序和公平。同时,要加强对土地管理法律法规的宣传和普及,提高全社会的法律意识和法治观念。

结语

土地资源的节约集约利用是实现经济社会可持续发展的重要保障。通过探索和实践不同的节约集约利用模式,并制定相应的政策措施加以引导和规范,可以有效提高土地利用效率和使用效益。未来,应继续加强土地资源的节约集约利用工作,为经济社会的可持续发展提供有力支撑。

参考文献

- [1]魏凤玲.土地资源管理实现节约集约用地的措施建议[J].河北农机,2024,(17):130-132.
- [2]张金淑,苗卫东,张金勇.强化土地资源管理实现节约集约用地的措施建议[J].住宅与房地产,2024,(15):98-100.
- [3]张国满.强化土地资源管理实现节约集约用地的措施建议[J].智慧农业导刊,2023,3(14):60-63.
- [4]王帅.节约集约土地资源助力稳住经济大盘[N].鹤壁日报,2022-11-07(001).