



国土资源部副部长王世元(中)在茅箭调研山地整理现场



省国土资源厅厅长杜云生(左一)视察普林工业园山地整理项目

市委书记陈天会(右二)在东风八万辆新工厂调研

市长周霖(左二)在茅箭调研山地整理工作

巧破发展用地难题

——茅箭区节约集约用地纪实

■策划/曾祥成 张安飞 王晨 统筹/马晓璐 文/图杨前进 姚元生 常红霞

茅箭作为典型的多山城区,素有“九山半水半分田”之称,全区土地总面积中超过92%是山地,土地资源禀赋先天不足。怎么办?先天不足只有后天补。几年来,该区发扬“愚公移山”精神,探索节约集约用地模式,破解发展用地瓶颈,集中连片整理山地达1万余亩,使山区发展从“山穷水尽”走向“柳暗花明”。

2010年11月,国土资源部副部长王世元视察茅箭,并在全国国土资源节约集约模范县(市)创建活动经验交流会上指出,“湖北省十堰市茅箭区坚持山地整理,致力打造‘工业梯田’,保护了耕地和基本农田,保护了维系百姓生活的菜地,拓展了工业用地新空间,达到了保护一产、扩大二产、盘活三产的综合效应。”

破解瓶颈 开山“造”地

一方面,土地事关民生大计,守护国家耕地红线重任在肩;另一方面,经济发展需要土地,辖区内土地开发利用已呈高度饱和态势,特别是建设用地紧缺、城市发展空间狭窄等问题严重制约了城市经济社会的发展。

面对窘境,茅箭区在实践中探索,逐步走出了一条由政府主导集中有序实施大规模山地整理,提供集中连片建设用地的开发模式。2003年,浙江万向集团和市通达公司合作,在荒山河滩上建起了连片500亩的万向通达工业园,开创了向山要地、拓展发展空间的破冰之举。总结万向经验,几年间,该区先后整理了普林一、二期工业园2000亩,鸳鸯亿元项目工业园1200亩,东风客车工业园600亩等,实现了由粗放无序的“点式开山”向节约集约的“片区式开山”的转变。

为促进土地利用最大化,茅箭区坚持依山就势,因地制宜,学习借鉴“农业梯田”形式,实施山地整理“坡改梯”工程,创造了“工业梯田”立体化利用土地新模式。普林工业园利用海拔228米至276米的48米山坡落差,整理出8个工业梯田平台;鸳鸯亿元项目工业园采用“梯级”开发,形成了高差5-10米的三级阶梯式平台;东风商用车8万辆重型车项目以四级梯式平台整理土地3100亩,与普林工业园的“工业梯田”连成一片,打造了茅箭“梯田”式发展工业的雄壮气势。

严格规划 科学“控”地

2007年,茅箭区邀请德国ISA国际设计事务所,高标准编制了《十堰东部新城概念规划及城市设计》方案。随后又编制了《茅箭区工业用地开发整理项目规划》和



山地整理施工现场



气势如虹的“工业梯田”



山地整理拆迁农户集中安置小区

《十堰东风工业园控制性规划》。2009年,高标准编制了《茅箭区土地利用总体规划》,为全区节约集约用地、促进可持续发展奠定了坚实基础。

为确保寸土寸金,茅箭区变招商引资为招商选资,出台了严格的项目用地措施。如严格建设用地项目审批管理,坚持执行“六个不报”,即不符合土地规划、无农用地转用指标、不符合国家产业政策、建设项目用地面积超过行业定额标准、征地补偿安置不落实、耕地占补平衡无着落的,一律不予申请用地上报。再如,出台《关于规范集体土地征用程序的通知》,要求对申请入驻的项目严格筛选,在确认符合国家和省、市、区规定的土地征用条件,并就征地补偿、拆迁安置等事项形成一致意见和方案

后,才能以书面形式上报区政府审批。

与此同时,茅箭区把节约集约用地工作纳入目标考核体系,对出现违法用地的“一票否决”。建立完善建设用地批后动态跟踪管理制度,加大土地动态巡查和联合执法力度。去年以来,该区对东风实业车辆5万辆整车项目680亩用地需求进行调研论证后,协调该公司减少用地180亩,引入具备上市条件的华昌达智能装备公司,增加投资1.5亿元,大大提高了单位土地投资强度和产出率。

创新思路 挖潜“扩”地

近年来,茅箭区积极克服国家每年下达用地指标和山地整理增加可用面积十分

有限的实际困难,在用地观念上实现了“由扩大增量向盘活存量为主”、“由对上争取向内部挖潜为主”、“由全面保障向重点保障为主”三个转变,大力盘活存量闲置土地,不断提高空闲土地、废弃土地的利用效率,切实保障发展用地需求。

茅箭区先后对境内马家河李明槽堰、庙沟堰两段河道裁弯取直,新增土地474亩,确保了总投资近5亿元的万向通达公司和东风中客公司用地需求。东风传动轴十堰分公司原来位于规划中心城区商住圈内,占地170亩,该公司搬迁至东风工业园后,使上海路沿线新增可开发商住用地2000亩。几年来,全区通过农户拆迁集中安置节约建设用地近3000亩,先后为138个工业项目和30多个城市基础设施项目提

供用地保障。

坚持把工业园区作为经济发展的“主战场”,茅箭区积极引导产业类别相同或相近的项目向同一园区集中,实现了以“企业集中、产业集聚”促“集约用地”,提高了区域土地资源的共享程度。同时,该区还累计投资13.9亿元引导企业技术创新,实施零征地扩能,节约土地近1000亩。目前,该区东风工业园已引进东风商用车8万辆重型车、泰强再欣、九州通医药物流等企业600多家,形成了以车桥、车身、车架等关键总成和整车、专用车为龙头,集研发、生产、物流、销售、服务为一体的汽车产业体系。

立足和谐 探索“拓”地

在山地整理中,茅箭区始终把改善民生、保护环境、实现人与自然和谐统一作为节约集约用地的目的和归宿,真正让改革发展的成果惠及于民。他们结合新农村建设和新阶段扶贫开发,加快城中村、空心村改造步伐,实行山地整理拆迁农户集中安置,按照“搬得出、建得稳、群众生产生活逐步改善”的原则,通过整合农村居民点,先后建成了集中连片、布局合理、格调统一、配套完善的现代化居民新区22个,安置拆迁群众8000余人,实现了“整理一片山地,建设一个新村,富裕一方百姓”的双赢目标。

该区首个安置小区——银杏小区,按统一规划建设,每栋房屋三层至四层,占地仅100平方米。诸如此类的小区建设,使农村居民点集中连片,节约了大量土地。以东城开发区鸳鸯村新农村建设小区为例,原散居的村民宅基地143亩,集中连片建设小区后,占地仅98亩。

在环境保护方面,该区突出在耕地少、林地少、拆迁少、无基本农田的“三少一无”地区实施山地整理。同时,在项目实施过程中,严格将环境恢复治理方案、水土保持方案和园区景观设计方案与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用,实现土地利用与生态建设和谐统一。

茅箭区通过节约集约用地模式的有益探索,拓展了发展空间,催生了区域经济快速崛起。2005年到2010年,全区生产总值从22.2亿元增加到67.7亿元,财政总收入从3.19亿元增加到9.17亿元,一般公共预算收入从0.62亿元增加到1.97亿元,工业总产值从25亿元增加到142亿元,社会消费品零售总额从28亿元增加到77亿元,社会固定资产投资从5.5亿元增加到54.3亿元,生产总值、财政收入、一般公共预算收入、工业总产值、社会消费品零售总额和固定资产投资六项主要经济指标较“十五”末均实现了倍增,综合实力连续三年跻身全市“第一方阵”。

