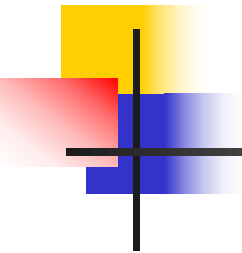


第九章 土地报酬规律与集约利用

南京农业大学公共管理学院



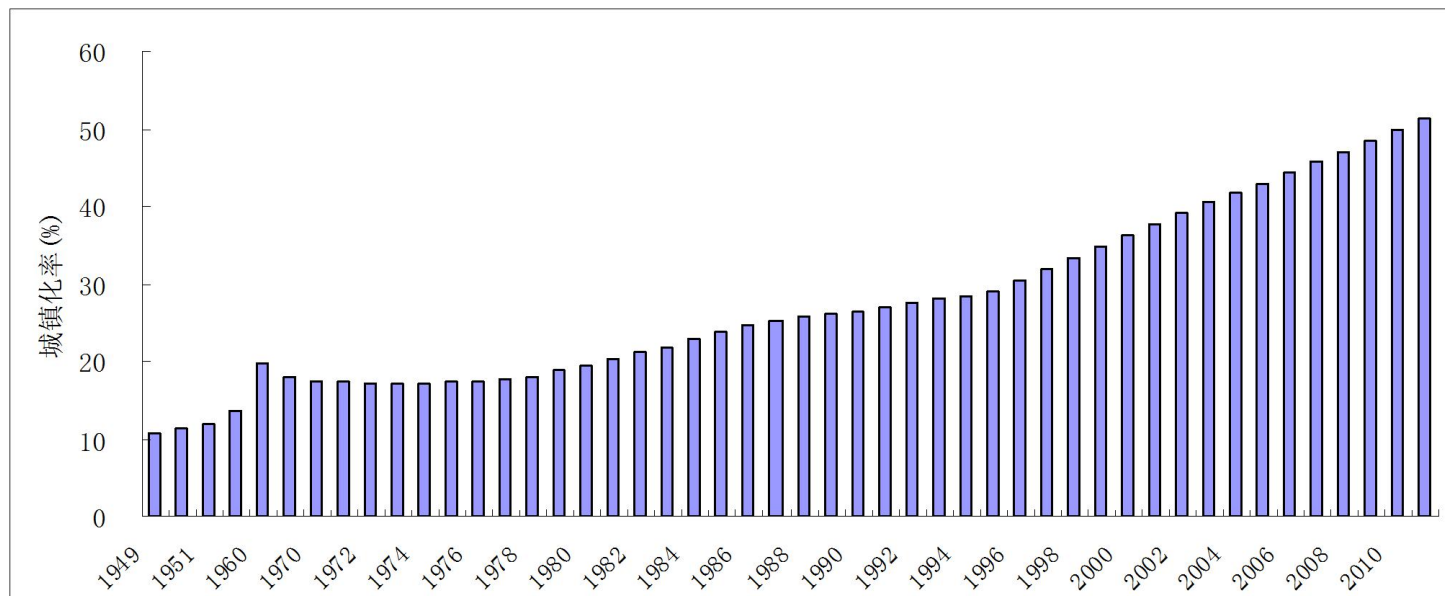
第九章 土地报酬规律与集约利用

本章要点：

- 土地报酬规律的概念与内涵
- 土地报酬三阶段分析
- 土地集约利用
- 我国土地集约利用问题

第四节 我国土地集约利用问题

一、快速城镇化面临的土地利用挑战



2000-2010年，土地城镇化速率是人口城镇化速率的1.85倍
工业用地低效、粗放利用问题突出
农村人口与农村建设用地逆向发展



第四节 我国土地集约利用问题

二、土地集约利用的调控手段

■ 经济手段

价格、财政、税收和信贷等经济手段在促进土地资源有效利用方面起着重要作用

■ 法律手段

充分运用《土地管理法》、《闲置土地管理办法》等法律法规强制规定某些行为

■ 行政手段

运用行政的力量为土地节约集约利用政策保驾护航



第四节 我国土地集约利用问题

三、土地集约利用管理经验

■ “三集中”

⇒ 工业向园区集中

对各级开发区的产业导向进行合理的划分和布局，改变“村村冒烟”状况。

⇒ 农民向城镇集中

农民向城镇集中主要是农民迁移到镇区居住，统一进公寓房，改变“零散无序”状况。

⇒ 农田向规模经营集中

积极调整农业产业结构，推进传统农业向现代农业发展。



第四节 我国土地集约利用问题

三、土地集约利用管理经验

典型案例——江阴市新桥镇

- ⇒ 开拓思路：1999年新桥镇提出“三集中”的发展构思，2001年下半年开始实施
- ⇒ 规划先行：为了确保这个设想成为现实，新桥镇党委、政府委托其他机构修编了土地利用总体规划，编制了城镇总体规划
- ⇒ 意见征询：将规划的内容面向普通群众、村干部、党员、各类企业领导征询意见

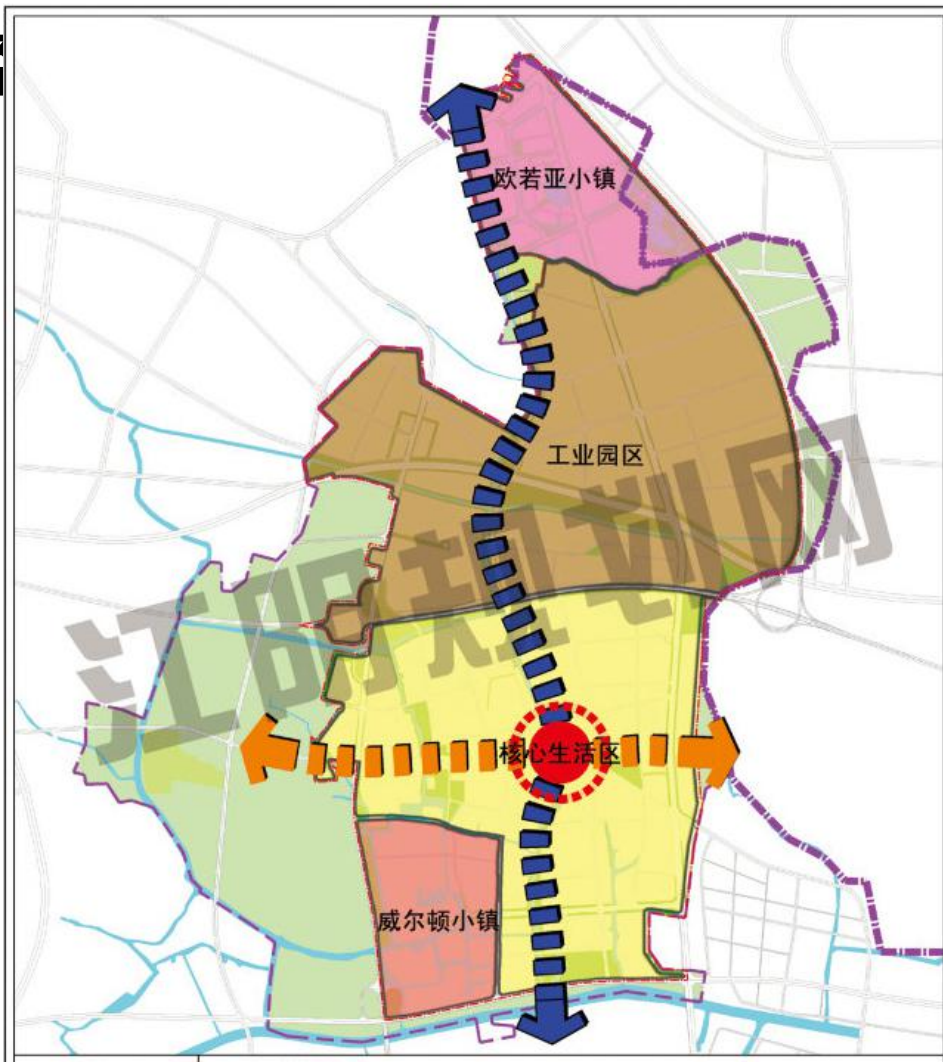
第四节 我国土地集约利用问题

三、土地集约利用管理经

典型案例——江阴市新桥镇

⇒ 功能分区：

将全镇划分为三个功能区，即7平方公里的工业园区、7平方公里的生态农业区和5.3平方公里的商贸居住区，打造“毛纺名镇、服装重镇、生态新镇、都市城镇”



第四节 我国土地集约利用问题

三、土地集约利用管理经验

典型案例—— 江阴市新桥镇

⇒ 高层农居：新桥镇确立了70%多层公寓房、20%单门独户房、10%高层公寓房的住宅规划方案。原来农民住宅户均占地面积由集中前的0.7亩降为目前的0.18亩左右，每户节约0.52亩左右





第四节 我国土地集约利用问题

三、土地集约利用管理经验

典型案例—— 江阴市新桥镇

⇒ 农田向规模集中基本完成

全镇形成了以阳光生态园为龙头，华明绿化，海馨园艺、神龙生态园、洪源多彩花木为辅的大格局。全镇13000多亩农田，实现规模经营的达10600多亩，占农田总量的82%

⇒ 工业向园区集中已基本完成

全镇95家工业企业中已有88家进驻园区，全镇99%以上的产出、利税、均来自园区

⇒ 农民住宅向镇区集中正在进行

2001年以来，全镇共兴建了12个住宅小区73万平方米。截止到2006年底，已超过65%的农民集中到镇区居住，累计节约土地近2000亩

第四节 我国土地集约利用问题

三、土地集约利用管理经验

■ 产业用地门槛

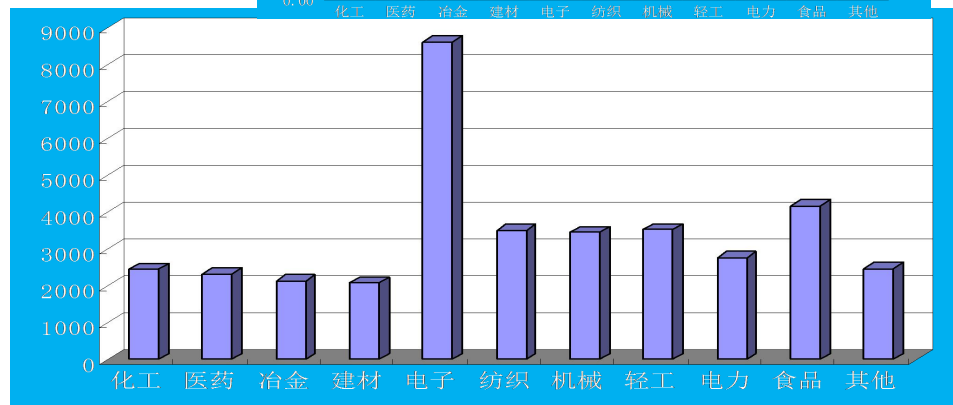
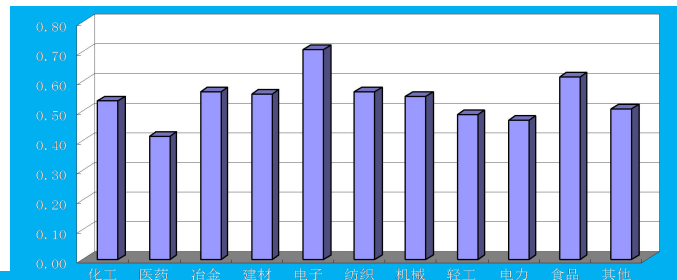
⇒ 产业用地“门槛”设计

- 投资强度门槛
- 容积率门槛
- 产业类型门槛

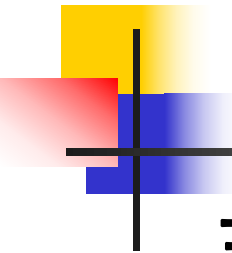
⇒ 配套政策

- 对招商引资项目进行预评估
- 严格项目竣工验收
- 实行项目建设用地复核验收制度
- 投资强度门槛标准根据经济发展水平的提高逐步提高

容积率



地均产值



第四节 我国土地集约利用问题

三、土地集约利用管理经验

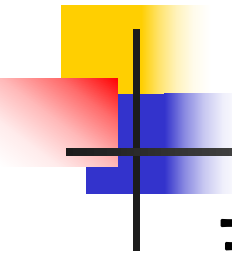
■ 产业用地门槛

⇒ 案例一：无锡工业设计园门槛管理

- 产业门槛：以设计、研发为主体方向，以电子信息、紧密机械等高新技术为主体产业
- 产出门槛：产值2万元/平方米、税收800元/平方米

⇒ 案例二：无锡新区门槛管理

- 入园项目考核：产业类型及产业链、项目类型、投入、产出、税收贡献、能源消耗、环境影响



第四节 我国土地集约利用问题

三、土地集约利用管理经验

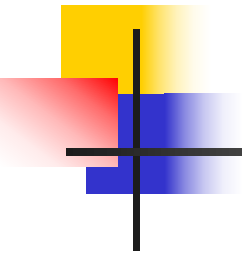
■ 产业用地门槛

⇒ 基于开发区层面的评价

提高了企业进入开发区的门槛，促使了开发区土地集约利用水平逐步提高

⇒ 基于企业层面的评价

- 对于新进入企业来说，能够通过强制性手段增加单位面积土地上投资强度
- 对于已经进入企业和新企业发展过程中能够增强其节约和集约用地的意识，在门槛的约束下能够不断地促使其追加投资，这样能够实现土地集约利用



思考与讨论

如何协调发挥政府管理的作用和市场机制的力量，更好地促进我国土地集约利用？

