

益阳高新技术产业开发区土地集约利用评价研究

朱小林¹, 杨小庆¹, 周作江²

(1.湖南师范大学 资源与环境科学学院,湖南 长沙 410081;2.珠海市城乡规划编审与信息中心,广东 珠海 519000)

摘要:自1984年创建以来,开发区已成为地区经济发展的重要领域,在取得巨大成就的同时,也存在土地集约利用程度不高现象,在一定程度上造成了土地资源浪费.本文以益阳高新技术产业开发区为例,在划定其发展方向区的基础上,从土地利用状况、用地效益、管理绩效三个方面入手,构建益阳高新技术产业开发区土地集约利用评价指标体系,采用多指标综合法对其主区和发展方向区土地集约利用状况进行评价,在此基础上提出了促进益阳高新技术产业开发区土地集约利用的建议.表2,参3.

关键词:开发区;土地集约利用;评价

中图分类号: X22 **文献标识码:** A

我国自1984年创建经济技术开发区以来,开发区已成为地区经济发展的重要领域,各地经济开发的新增长点,对外开放的重要基础和窗口,也是地区创业的典型范例.^[1]但是,在取得巨大成就的同时,由于功能定位不够准确、管理不到位、产业结构趋同等原因,开发区出现了土地利用效率低下、土地集约利用程度不高等现象,在一定程度上造成了土地资源浪费^[2].通过对开发区土地集约利用程度进行评价,可有效掌握开发区土地利用状况、用地效益、管理绩效等情况,揭示开发区土地利用中的经验及存在的问题,为开发区制定土地管理政策,建立土地节约集约利用长效机制提供依据.

1 研究区域

益阳高新技术产业开发区(以下称益阳高新区)由高新园和龙岭园两部分组成,于2011年6月经国务院批准正式成为湖南省第4个国家级高新技术产业开发区.高新园环绕云雾山生态保护区,生态环境优美,西侧为省道益桃高速,石长铁路横贯其中,益阳火车站坐落在高新园中部;龙岭园北抵益阳汽车东站,东临319国道和长张高速,西接益阳市

火车客运站和益宁城际快速干线,南至益阳绕城高速和火车货运站,交通便利.

此外,根据国土资源部发布的《开发区土地集约利用评价规程(2014年度试行)》(以下简称《规程》)要求,以及《开发区发展方向区划定实施方案》,益阳高新区2014年新划定了两片发展方向区,也在本研究的范围之内.发展方向区片一位于高新园和龙岭园之间,发展方向区片二位于主区东南方向的沧水铺镇范围内.

2 土地集约利用程度评价

2.1 评价方法

根据《规程》,从益阳高新区土地利用状况、用地效益、管理绩效3个方面着手,构建开发区土地集约利用评价指标体系,以湖南省国土资源厅174号文件——《关于统一确定2014年度开发区土地集约利用评价指标权重及理想值的通知》为参照,运用多指标综合法等方法,计算益阳高新区土地集约利用程度.

2.2 构建评价指标体系

从土地利用状况、用地效益、管理绩效3个方

面,构建 3 个评价目标、5 个子目标、10 个(发展方向区 9 个)指标的评价指标体系,对益阳高新区土地集约利用程度进行评价。

2.3 指标标准化

(1)指标标准化方法.采用理想值比例推算法,按照公式①对主区和发展方向区各指标实现度分值分别进行标准化处理,将*i*目标*j*子目标*k*指标的现状值与*i*目标*j*子目标*k*指标的理想值的比值乘以 100;

$$S_{ijk} = \frac{X_{ijk}}{T_{ijk}} \times 100 \tag{①}$$

(2)指标标准化值确定原则.指标标准化值在 0—100 中间,当指标现状值等于或大于理想值时,该指标的标准化值为 100.00.

(3)指标标准化结果.按照指标标准化公式①和指标标准化值确定原则,计算益阳高新区评价指标标准化结果,见表 1.

2.4 土地利用集约度分值计算计算

(1)土地利用集约度分值计算方法

1)子目标分值计算方法.开发区土地利用集约度各子目标分值按照公式②,采用*i*目标*j*子目标*k*指标相对*j*子目标的权重值的乘积,进行*n*(指标个数)次连加,公式如下:

$$F_{ij} = \sum_{k=1}^n (S_{ijk} \times W_{ijk}) \tag{②}$$

2)目标分值计算方法.开发区土地利用集约度目标按照公式③,运用*i*目标*j*子目标的土地利用集约度分值与*i*目标*j*子目标相对*i*目标的权重值的乘积进行*n*(子目标个数)次连加,公式如下:

$$F_i = \sum_{j=1}^n (F_{ij} \times W_{ij}) \tag{③}$$

3)集约度综合分值计算方法.开发区土地利用集约度综合分值按照公式④,运用*i*目标的集约度分值与*i*目标相对总目标的权重值进行*n*(目标个数)次连加,公式如下:

$$F = \sum_{i=1}^n (F_i \times W_i) \tag{④}$$

(2)土地利用集约度分值计算结果.根据公式②③④,计算益阳高新区的土地利用集约度分值,通过计算,结果见表 1:

表 1 益阳高新技术产业开发区土地集约利用程度评价指标实现度分值

Tab.1 Evaluation index of land intensive utilization degree of Hi-tech Industrial Development Zone in Yiyang City

综合 分值	评价 范围	集约度 分值	目标	集约度 分值	子目标	集约度 分值	指标	标准 化值
86.94	主区	89.89			土地利用程度	84.05	土地供应率	85.68
					用地结构状况	84.18	土地建成率	82.96
			土地利用 状况	90.56			工业用地率	84.18
					土地利用强度	95.83	综合容积率	94.00
							建筑密度	100.00
							工业用地综合容积率	100.00
							工业用地建筑系数	91.65
			用地效益	79.80	产业用地投入产出效益	79.80	工业用地固定资产投入强度	100.00
			管理绩效	100.00	土地利用监管绩效	100.00	工业用地地均税收	59.59
	发展 方向 区	75.15			土地利用程度	37.01	土地闲置率	100.00
					用地结构状况	55.18	土地开发率	37.01
			土地利用 状况	73.33			工业用地率	55.18
					土地利用强度	94.79	综合容积率	96.00
							建筑密度	99.03
							工业用地综合容积率	100.00
							工业用地建筑系数	87.29
			用地效益	67.68	产业用地投入产出效益	67.68	工业用地固定资产投入强度	100
							工业用地地均税收	35.36
			管理绩效	100.00	土地利用管理绩效	100.00	土地闲置率	100.00

3 评价结果分析

通过一系列计算得出,益阳高新区集约度分值为 86.94,基本达到了土地集约利用的要求,但距离理想值还有一定差距,土地资源潜力未得到充分发挥。

表 2 土地集约利用度等级体系^[3]

Tab.2 Degree system of land intensive utilization

等级	综合分值	等级含义
I	100	土地集约利用超过要求,土地供不应求
II	90—99	土地集约了用达到要求,土地供求平衡
III	70—89	土地集约利用基本达到要求,土地资源潜力未充分发挥
IV	60—69	土地集约利用未达到要求,土地利用方式较为粗放
V	<60	土地集约利用未达到要求,土地利用粗放

3.1 土地利用状况

益阳高新区主区土地利用程度较高,土地供应率和土地建成率的标准化值均在 80 以上;发展方向区土地利用程度低,土地开发率标准化值仅为 37.01,主要原因是发展方向区是 2014 年本轮评价中刚划定的,大部分土地还处于未开发阶段,尚未达到供地件。

从用地结构来看,主区工业用地率较高标准化值达到 84.18,发展方向区工业用地率标准化值为 55.18,主要原因在于,发展方向区已建成城镇建设用地中有较大部分为住宅用地。

从土地利用强度来看,主区和发展方向区的集约度分值都较高,其中主区和发展方向区工业用地综合容积率以及主区工业用地建筑系数均超过理想值,其余各项指标标准化值也均在 90 以上。

3.2 用地效益

益阳高新区主区和发展方向区用地效益均未达到较高水平,虽然工业用地固定资产投资强度都达到或超出理想值,但工业用地地均税收距理想值都有较大差距。一是因为部分企业尚未投产或尚未完全投产,企业尚处于以投资建设为主的阶段。二是因为益阳高新区在吸纳企业入园时给予了企业一定的税收优惠政策。

3.3 管理绩效

通过调查,截止到 2013 年 12 月 31 日,益阳高新技术产业开发区没有闲置土地,土地利用监管绩效完全达到理想值。

4 结论及建议

随着益阳市经济的快速发展,益阳高新区对土地的需求将日益激烈,为了实现高新区的可持续发展,给出以下几点建议:

(1)强化规划管理工作.结合益阳高新区本身发展历程,总结其成功经验,吸取教训,从开发区的定位、功能等属性着手,科学合理制定益阳高新区土地利用总体规划,通过规划控制引导,从开发区实际出发,合理制定开发区土地利用未来发展方向、结构、和布局方案,不断促进土地资源的集约利用与优化布局。

(2)立体化利用工业土地,提高工业用地强度.在今后的发展中,益阳高新区应鼓励企业用地由“横向平铺”向“纵向高度”发展,引导企业加层改建,积极推广应用多层标准化厂房.对于适合多层标准厂房生产的企业,原则上不单独供地。

(3)制定开发区土地集约利用控制指标.应参照经济发达地区开发区土地集约利用控制指标,从投资强度、投资密度、科技含量、土地产出效率、环保等指标进行综合考虑,制定一套适合益阳高新区的土地集约利用控制指标。

(4)实施土地置换,实现存量用地效益最大化.应将发展缓慢的企业一一筛出,对部分无力经营、效益低下的企业劝其尽快转产或退出,使土地资源向新能源、新材料、新型技术、高端装备制造等战略性新兴产业转移。

(5)建立技术创新机制体制,引领区域技术创新.应加强创新环境建设,推动创新环节互动,培育技术创新主体.一是要提升改造传统优势产业,创新利用核心技术,努力形成产业集群;二是要营造优越的创业、发展、服务环境,成为建设创新型国家的先行区;三是把通过机制创新优化政策环境和调高服务质量作为吸引资源的根本手段。

(6)针对益阳高新区内企业工业地均税收偏低的情况,园区应在今后的招商引资中,严把入门关,注重引入高科技、高投资、高产出的企业,提升园区

的经济竞争力和地均税收水平。

(7)开发区应加强建设用地的批后监管,防止进行违规建设,监督园区企业是否按批准的土地预审条件使用土地,是否完成规定的投资强度,促进园区土地高效利用。

(8)《规程》中的指标体系中虽没有关于环境效益的评价子目标,但是,作为国家级高新区,在生态环境日益受到关注的今天,益阳高新区应在招商引资,企业管理等方面更加注重园区环境效益。

参考文献:

- [1] 黎登琴,杨 莉.贵阳高新技术产业开发区土地集约利用评价研究[J].贵州农业科学.2011,39(9):100-102.
LI Deng-qin, YANG Li. Research in evaluation of land intensive use in Guiyang hi tech Industrial Development Zone [J]. Guizhou Agricultural Sciences. 2011, 39(9): 100-102.
- [2] 雷绪斌,邓楚雄.开发区土地集约利用评价研究——以岳阳临港高新技术产业开发区为例[J].知识经济.2014(13):15-16.
LEI Xu-bin, DENG Chu-xiong. Evaluation of land intensive utilization in Development Zone——Take Yueyang port high tech Industrial Development Zone as an example [J]. Knowledge economy. 2014(13): 15-16.
- [3] 谢正观,郑仰阳.开发区土地集约利用评价研究——以厦门市海沧台商投资区为例[J].资源与环境.2011,21(3):393-396.
XIE Zheng-guan, ZHENG Yang-yang. Evaluation of land intensive utilization in Development Zone——Take Xiamen Haicang Taiwanese investment zone as an example [J]. Resources and environment. 2011, 21(3): 393-396.

Evaluation of Intensive Land Use in Hi-Tech Industrial Development Zone in Yiyang City

ZHU Xiao-lin¹, YANG Xiao-qing¹, ZHOU Zuo-jiang²

(1. College of Resources and Environmental Science, Hunan Normal University, Changsha 410081, China; 2. Zhuhai Urban Planning Compilation and Information Center, Zhuhai 519000, China)

Abstract: Since its inception in 1984, Development Zone has become an important area of regional economic development. The degree of land intensive Utilization is not high, while achieving great success, Therefore it leads to the waste of land resources. This paper takes Hi-tech Industrial Development Zone in Yiyang city as an example. On the basis of designating the development direction and from the perspectives of the land use status, land use efficiency and management performance, this research determines to construct evaluation index system of land intensive utilization in hi-tech Industrial Development Zone in Yiyang City as well as to evaluate the land intensive use in the main area and the development direction of the district by multi index. Furthermore, the paper puts forward suggestions to promote the intensive use of land in hi-tech Industrial Development Zone in Yiyang City. 2 tabs., 3 refs.

Keywords: Development Zone; intensive land use; evaluation

Biography: ZHU Xiao-lin, male, born in 1989, Henan, master's degree, engaged in urban and regional planning.