

全市开发区整体情况

目前，全市拥有 3 个国家级开发区、16 个市级开发区。开发区规划总面积约公顷。其中，国家级开发区规划总面积为公顷，占规划总面积的%，市级开发区规划总面积为公顷，占规划总面积的%。

经过二十多年的发展，XX市开发区从小到大、由弱变强，招商引资成效显著，收入利润快速增长，成为首都产业发展的重要载体，充分发挥了引领辐射作用。截至 XX 年底，19 个开发区入驻企业约 4 万家。开发区累计实现总收入约万亿元，实现利润约 1500 亿元，应缴税金约 802 亿元。累计实现工业总产值 6 千余亿元，约占全市工业总产值的%。

开发区土地利用现状

根据开发区土地集约利用评价成果，以 XX 年 12 月 31 日为评价时点，国家级开发区调查评价总面积为 25150 公顷，评价范围内开发区土地供应率%，建成率%；综合容积率，建筑密度%；工业用地综合容积率，工业用地建筑系数%；工业用地固定资产投资强度万元/公顷，工业用地产出强度万元/公顷，高新技术产业用地产出强度万元/公顷；市级开发区调查评价总面积为 7079 公顷，评价范围内开发区土地供应率%，建成率%；综合容积率，建筑密度%；工业用地综合容

。工业用地固定资产投资强度万元/公顷，工业用地产出强度万元/公顷。

开发区土地节约集约利用主要措施

一是加强规划为引导，谋划园区集约转型。以《XX市城市总体规划》为依据，统筹全市产业功能区发展，充分利用建设中关村国家自主创新示范区的机遇，组织开展了中关村国家自主创新示范区空间范围和布局规划、中关村国家自主创新示范区研发服务和高新技术产业聚集区规划编制，构建“两城两带、六高四新”的创新产业发展格局，打造北部研发服务和高新技术产业聚集区优化、南部高新技术制造业、战略性新兴产业聚集区拓展、全市其他多园区整合提升的新格局。

以《XX市“十二五”时期工业布局规划》为依据，以开发区等重点园区为主要载体，进一步优化产业园区服务功能，进一步促进产业向园区聚集、向新城集中。

二是加强基础研究，逐步完善用地标准体系。XX市先后出台了《关于进一步推进北京工业开发区建设和发展的意见》、《关于北京工业开发区建设项目节约土地和资源意见》，对工业项目用地容积率和建筑密度等方面提出具体要求，加快搬迁调整不符合首都资源环境承载能力和发展定位要求的产业，坚决淘汰“高污染、高耗能、高耗水”企业。发布了《关于 XX市开发区开展生态工业园建设的意见》。

区根据产业结构调整指导目录，制定了区级项目准入标准。

在修编《XX市土地利用总体规划》时，全面落实《国务院关于促进节约集约用地的通知》的精神和要求，将节约集约用地作为规划修编的核心内容，明确到 2020 年市域范围平均每公顷建设用地的地区生产总值不低于 360 万元；平均每公顷城乡建设用地的二三产业增加值不低于 500 万元。各开发区根据相关标准体系要求，结合自身发展状况和产业结构调整的需要，分别制定了开发区项目准入标准和节约集约用地管理办法，建立开发区项目入区评估和联审机制。

三是发挥市场资源配置作用，逐步完善出让体系。引入市场机制，积极实施工业用地招标、拍卖、挂牌方式出让制度。XX市先后印发了《关于全面实行工业用地招标拍卖挂牌出让的实施意见》、《关于工业用地仓储用地招标拍卖挂牌出让有关问题的通知》《XX市工业用地国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让程序》，对工业用地招标拍卖挂牌出让具体程序和办法进行规范。对生产经营性项目全面推行招标、拍卖和挂牌出让，一律采取有偿出让方式供给土地。对非经营性用地改变为经营性用地的，约定政府可收回土地使用权，重新依法出让。

四是加大批后监管，逐步建立动态跟踪制度。按照“跟踪储备一批、签约在谈一批、开工建设一批、投产见效一批”

目抓进度、竣工项目抓生产”的要求，建立了相关部门联动机制，充分整合信息资源，对已供土地进行全过程、多层次的跟踪；注重开发区闲置土地资源盘活，加大闲置土地处置力度，通过采取收购、入股、合作、转让、退出、调剂、租赁等形式，把闲置、半闲置和低效利用土地向优质项目转移配置，鼓励开发区对存量土地依法转让、以市场方式调整安排和企业“零增地”扩张，最大限度地提高开发区土地节约集约利用，如北京雁栖经济开发区达能公司收购妙博士乳业公司，年产值从以前的不到 万元提升到 3 亿元。

标准体系尚未完善，缺少法律政策支撑

通过对市级开发区的调研发现，本市缺乏针对不同空间区位、不同产业类型的有针对性的规范、科学的指导标准体系，在诸如投资产出强度、建筑密度、容积率等方面尚未形成统一标准。各开发区准入门槛及各项指标多由区内自行掌握，采取一事一议的形式确定。这样，既不利于企业和开发区的双向选择，也不利于企业绩效评价，不利于开发区管委会及各级土地行政主管部门的土地利用管理。此外，集体产业用地流转及相关政策尚不完善，使得开发区进行产业项目建设时存在集体建设用地融资难、市政公共资源配置不合理、企业注册手续繁琐等问题和困难，导致开发区涉及集体建设用地方面土地开发率相对较低。

目前，我市 3 个国家级开发区、16 个市级开发区范围内入区企业实现总产值占全市工业总产值的比重不到一半，全市过半的工业产值仍是由国家级、市级开发区范围以外的各类产业基地、功能园区内入驻企业实现的。目前 XX 市对产业用地的统筹管理和节约集约利用评价主要集中在 3 个国家级开发区、16 个市级开发区，而对其余的各类产业基地、功能园区，尚未纳入到产业园区的统筹管理中，缺乏统一的政策引导、评估、管理、考核、监测等问题。

区域间的同质化竞争依然存在，缺乏全市产业布局规划的统筹引导

调查中发现，部分开发区、产业基地、功能园区之间引进产业项目重复或类型相似，处于无序发展和同质化竞争态势，缺乏全市统筹引导，不符合 XX 市中长期发展目标。目前，开发区的基础规划及产业引进任务主要在区县政府，在地方经济利益的驱动下，使得区域经济发展诉求优先于开发区自身发展诉求。区县政府在引进项目时首先考量的是经济和财政收入，忽视了区县的功能定位及全市产业结构、资源配置、环境保护等要求，导致现实中“规划跟着项目走，项目随着意志走”的现象依然存在，不利于开发区产业项目的布局优化、资源保护、节约集约发展。比如汽车工业等制造业，数个区县纷纷引进，尽管在一定程度上带动了区域经济

源、土地资源的消耗又较高，污染严重，需要进一步统筹规范。

部分园区用地结构不合理，土地利用效率低下

开发区内老旧低效项目是导致开发区内地均产出差异大、经济发展不平衡、土地利用效率低下的主要因素。部分开发区内大量用地被生活、绿化、公用建设用地和其他用途用地占用，也造成了单位土地工业产值偏低。个别用地规模大的项目对园区整体建设强度影响较大，比如某些行业，由于不宜采用多层厂房，导致占地规模大，影响园区整体建设强度。个别园区由于产业主导类型的特定发展规律，导致目前投入产出强度较低，影响了土地集约利用程度，比如生物医药行业，企业建设后需要经过几年的试生产和产品检测才能正式投产，导致用地效益暂时受到影响。另外，当前开发区产业用地主要是通过出让方式提供给入区企业，当部分企业受市场取向、资金短缺、产业导向变化等因素影响面临产业淘汰时，其土地使用权性质并没有改变，在退出机制不完善的现状下，如何清理腾退低效项目用地成为一项难题。

进一步统筹城市总体规划、土地利用总体规划、产业发展规划等，建立、健全和完善“体系建设”

一是建议市政府有关职能部门协调联动，建立、健全和完善各类产业用地规划管控制度、用地标准控制制度、节约

监测监管制度，重点探索因地制宜设定项目入区门槛，建立全市分区位空间、分行业类型的产业用地强度、用地效益指导标准体系；结合年度土地供应计划，在产业用地供地安排上做到有的放矢，切实落实“优先保障内生增长优质资源的用地需求，优先保障高端、高辐射力产业发展用地需求”的土地供应导向原则。

二是进一步加强基础评价体系。依托统计数据，开展全市范围内各类型产业用地基础评价工作，深入掌握全市开发区、基地、功能区的土地利用情况、开发建设情况、土地使用强度、土地投入产出效益等情况，通过产业用地综合承载力的评价以及全市基于区域功能定位的横向比较，有针对性提出政策建议，促进土地节约集约利用。

探索形成集体建设用地合法合规利用及流转机制

一是深入研究农村集体建设用地流转试点政策，结合目前正在开展的农村集体土地确权登记发证、农村集体产权制度改革等工作，按照城乡统筹发展的需要，探索农村集体土地的利用和管理的政策措施，完善农村集体建设用地合法合规利用的新机制，促进农村集体建设用地在符合国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划、国家用途管制、本市产业政策以及权属清晰的前提下依法开发、建设、流转。

全面掌握开发区内集体建设用地的利用总量、结构和布局，使用质量和用地效益等基本情况。结合开发区土地利用标准和管理要求，对不符合相关要求的集体建设用地，本着尊重历史，区别对待，分类处理的原则，探索研究包括农村集体建设用地使用权流转在内的差别化土地利用管理政策。

积极探索产业“退出”、“腾笼换鸟”机制

一是加强企业用地动态监测和批后监管。通过动态监测，掌握开发区用地管理基础信息，科学评价用地质量效益，提出有针对性政策建议。通过批后监管，掌握不符合首都资源环境承载能力和发展定位要求、不能达到集约用地标准、经营不善以及“高污染、高耗能、高耗水”企业状况，为逐步实现产业升级和腾退置换提供依据。

二是大力推进闲置土地清理处置，对供而未用、用而不足、强度不足、长期闲置等不同类型的闲置土地区别对待，采取有针对性措施，鼓励和引导企业“腾笼换鸟”，依法转让。如将高污染、高能耗、低产出的企业转型为有特色的都市型企业、有品牌的特色企业、有核心竞争力的高科技企业，促进产业结构的升级；对达不到集约用地标准的企业进行跟踪督促，如经过整改仍达不到用地标准的企业应逐步置换或退出；对闲置土地清理制定相应的奖励措施，以促进有限土地资源取得最佳经济效益和土地节约集约利用效益。

一是实行产业用地弹性年期制度。为避免由于用地年期过长而导致土地资源浪费，通过“招拍挂”获得土地使用权的，可根据产业成长周期、生命周期、企业规模和行业政策，确定合理的用地出让年限，而不是一律以法定最高出让年期供地，将有限的土地资源充分循环利用。

二是探索更多采取租赁方式，引导和推进招商模式由出让土地向租赁标准化厂房转变。对非生产性企业和投资少、规模小的一般工业加工项目不单独供地，可采取租赁标准厂房的方式解决生产经营场所问题，以减轻企业资金投入。形成“出让土地使用权、出租土地使用权、租赁标准厂房”并存的产业用地格局。

一是上述解剖、分析的 19 个开发园区是改革开放以来陆续批准并发展建设起来的。但现实情况中，全市未纳入上述范围，但具有各类产业功能的园区增加了很多。如位于 XX 区的未来科技城项目；位于 XX 区的花博会项目；位于 XX 区、正在筹建中的园博会项目；退出涉钢产业的首钢园区项目等。对上述各类产业园区应抓紧建立并完善政策引导、科学监测、业绩考核评价等制度。

二是各类具有文化创意特色的园区纷纷建立，如位于城市核心区的 XX 区正在建设天桥文化演艺区，而向东直线距离不足三公里的 XX 区提出建立天坛文化演艺区。尽管这类

市中长期发展规划，但作为产业功能园区，在市场需求及风险，政府主导下引入各类社会资金参与建设及管理等诸多方面缺乏深入、科学的论证、评估，仍存在同质竞争、无序发展的趋势。

篇二：关于推进产业用地节约集约利用的调研报告
新型职业农民是推进现代农业的中坚力量，加大新型职业农民技能培育，培育壮大农村技能型、知识型人才队伍，是解决“三农”问题中将来谁种田、种好田的迫切要求，也是加快工业化、城镇化、现代化进程的需要。为更好地加快培育XX县新型职业农民，根据县政协要求，我们对XX县新型职业农民培育情况进行了初步调查，现将情况汇报如下：

XX县乡村人口 172461 人。有劳动力资源 90563 人，占乡村人口的%，其中男劳动力资源占%、女劳动力资源占 %。在农业农村劳动力资源中乡村从业的人员 85536 人，占劳动力资源总数的 94%。在从业劳动力中真正从事农业的只有 41693 人，占乡村从业人员的%。XX年外出的劳动力 28888 人，占从业人员总数的%。

我们不完整的将农业专业合作社、家庭农场、种养大户、农村能工巧匠、农机维修工、农村操作员、农村经纪人等作为新型职业农民来统计的话，据不完全调查统计，目前，全县共有新型职业农民 2916 人，占乡村从业劳动力总数的%。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/407061115153006155>