

长春市工业用地统计分析

闫宝华, 王楠 (吉林省国土资源勘测规划研究院, 吉林长春 130061)

摘要 概述了长春市工业发展现状, 对长春市工业用地的数量、分布及工业用地的现状特点进行了分析, 指出了长春市工业用地存在的主要问题, 并提出了相应的工业用地合理利用对策。

关键词 工业用地; 统计分析; 长春市

中图分类号 S28 **文献标识码** A **文章编号** 0517-6611(2014)26-09181-02

The Statistical Analysis of Industrial Land in Changchun

YAN Bao-hua et al (Jilin Land Resources Surveying and Planning Institute, Changchun, Jilin 130061)

Abstract The industrial development status of Changchun City was reviewed, the quantity, distribution and status of industrial land in Changchun City were analyzed. The main existing problems were pointed out, and corresponding countermeasures for rational utilization of industrial land were put forward.

Key words Industrial land; Statistical analysis; Changchun City

工业用地是城市中主要的生产性用地, 当前长春市国民经济和社会发展已经进入了一个新的阶段, 土地供求矛盾日益突出, 其最直接的体现就是工业用地紧缺^[1]。长春市作为国家的老工业基地和汽车城之一, 工业发展基础较好, 工业用地面积在近年来大幅增长, 对长春市工业用地进行统计分析可以为工业用地空间布局和良性发展提供依据, 同时对做好长春市城市土地管理具有重要意义。

1 长春市工业发展现状

长春市的工业有着雄厚的发展基础, 是长春市的经济主导力量。作为东北的重工业基地之一, 长春市在长期的历史发展过程中形成了以交通运输设备制造业为主体的、门类比较齐全的工业体系。其中, 著名的一汽集团是全国规模最大、品种最全的现代化汽车科研生产基地, 产品主要有轿车和中型载重卡车, 2008年一汽集团汽车年产量达到95万辆, 汽车年产量占全国总产量的1/5, 汽车工业产值占全市工业总产值的71%以上。除了汽车, 长春的客车、摩托车、拖拉机等工业在全国亦占有重要位置。长春客车厂是国内较大的铁路客车、地铁客车科研生产和出口基地, 目前在全国运行的铁路客车中超过50%是长春客车厂生产的。

此外, 长春市的机械、电子、化工、冶金、建材等行业也具有良好的发展基础。目前, 长春市工业经济以壮大汽车及零部件、食品、光电子信息、生物与医药4个主导行业为发展重点, 不断推进工业化进程, 工业经济整体素质和市场竞争能力进一步增强。工业生产快速增长, 经济效益大幅度提高。2007年长春市完成全口径工业增加值846.8亿元, 完成规模以上工业总产值2839.1亿元, 比上年增长33.9%。汽车工业累计完成产值2017.9亿元增长36.2%, 占规模以上工业总增值比重达到71.7%。

2 长春市工业用地现状特点分析

2.1 工业用地分布情况 根据长春市城镇土地调查成果, 截至2009年12月31日, 长春市工业用地面积10879.34

hm², 占土地总面积的19.97%。如表1所示, 长春市各区县(市)工业用地总量分布差异比较大, 其中工业用地面积最大的是一汽集团所在的绿园区, 面积为3164.37hm², 占全市工业用地总量的29.09%; 其次是二道区、朝阳区和九台市, 工业用地面积分别为1873.44、1465.07、1204.10和1123.92hm², 分别占全市工业用地总量的17.22%、13.47%、11.07%和10.33%; 工业用地面积最小的是双阳区, 工业用地总量为215.90hm², 仅占全市总量的1.98%, 其他区县(市)工业用地分布相对均匀。

表1 长春市工业用地分布情况

行政区域	工业用地面积/hm ²	占全市比例/%
长春市	10879.34	100
南关区	1204.10	11.07
宽城区	383.3	3.52
朝阳区	1465.07	13.47
二道区	1873.44	17.22
绿园区	3164.37	29.09
双阳区	215.90	1.98
农安县	592.76	5.45
九台市	1123.92	10.33
榆树市	328.06	3.02
德惠市	528.42	4.86

2.2 工业用地集约利用特点分析

2.2.1 长春市工业用地规模分析。1990年我国颁布了《城镇用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90), 该标准从我国人多地少的国情出发, 为满足城镇社会经济发展与环境建设的最基本用地需求, 规定在编制和修订城镇总体规划时, 规划建设用地结构、规划人均单项建设用地指标等标准。该标准规定, 居住、工业、道路广场和绿地4大类主要用地占建设用地的比例为: 居住用地20%~32%; 工业用地为15%~25%; 道路广场为8%~15%; 绿地为8%~15%。这4类用地总和占建设用地比例宜为60%~75%。大城镇工业用地占建设用地宜取规定的下限, 风景旅游城镇及绿化条件好的城镇, 其绿地占建设用地的比例可大于15%。同时《标准》中还规定了居住、工业、道路广场、和绿地4大类用地人

作者简介 闫宝华(1981-), 女, 山东莱西人, 工程师, 硕士, 从事土地调查与管理研究。

收稿日期 2014-08-01

均单项指标:人均居住用地 18~28 m²;人均工业用地 10~25 m²;人均道路广场用地 7~15 m²;人均绿地不小于 9 m²,其中人均公共绿地不小于 7 m²。大城镇人均工业用地指标宜取下限。长春市城镇土地调查结果显示,2009年长春市工业用地面积占当年城市建设用地面积的 19.97%,人均工业用地 32.61 m²。结合国家城镇建设用地标准对比分析可知:长春市工业用地占建设用地的比例在国家规定的范围内,但按照国家对大城市宜取下限的要求,长春市工业用地占建设用地的比重与国家规定相比偏高;长春市人均工业用地远远超出了国家规定的人均单项指标,这与长春市作为东北老工业基地和中国最大汽车工业城市的现状是相符的,但工业用地规模过大给长春市生态城镇的建设带来了巨大的生态与环境压力。

表2 长春市工业用地规模分布情况

行政区域	工业用地面积	工业用地占建设	人均工业用地
	hm ²	用地的比例//%	hm ²
长春市	10 879.34	19.97	32.61
南关区	1 204.10	16.43	21.79
宽城区	383.30	7.41	9.78
朝阳区	1 465.07	20.48	21.87
二道区	1 873.44	22.85	54.05
绿园区	3 164.37	38.32	62.17
双阳区	215.90	10.16	20.72
农安县	592.76	13.54	25.79
九台市	1 123.92	26.78	61.89
榆树市	328.06	8.52	16.23
德惠市	528.42	13.81	35.70

从行政区域看(表2),绿园区工业用地占建设用地的比例最大,为 38.32%,宽城区最小,为 7.41%;绿园区人均工业用地最大,为 62.17 m²,宽城区最小,为 9.78 m²,由此可见,长春市各区县(市)工业用地分布不均衡。

2.2.2 长春市工业用地产出效率分析。土地的集约利用程度还可以通过土地产出率进行评价,以单位工业用地工业产值来表示工业用地的产出效率。单位工业用地工业产值是工业产值与工业用地总面积的比值,用来反映工业用地的总产出效益。单位工业用地工业产值越高,表明工业用地集约利用程度越高。

从表3可以看出,2009年长春市单位工业用地工业产值为 4 129.75 万元/hm²,其中长春市区单位工业用地工业产值最大,为 4 906.71 万元/hm²,其次为德惠市,为 2 912.68 万元/hm²,其余县市差距不大,均在 1 200 万~1 400 万元/hm²之间。

表3 长春市各行政区单位工业用地工业产值

行政区域	工业用地面积	工业用地产值	单位工业用地
	hm ²	亿元	工业产值//万元/hm ²
长春市	10 879.34	4 492 895	4 129.75
市区	8 306.18	4 075 602	4 906.71
农安县	592.76	75 342	1 271.03
九台市	1 123.92	137 763	1 225.74
榆树市	328.06	45 851	1 397.64
德惠市	528.42	153 912	2 912.68

3 长春市工业用地存在的主要问题

3.1 粗放利用及违法用地问题 目前长春市正处在经济社会快速发展时期,城乡建设用地供求矛盾比较突出,而作为东北重工业城市,其工业用地的需求占整个城乡建设用地需求的比例最大,因此,如何控制城乡建设用地特别是工业用地的盲目扩张成为长春市供地的关键。根据长春市城镇土地调查结果,长春市工业用地占城镇用地总面积的 19.97%,超过了 15%,并且普遍存在粗放利用、“圈大用小”、“专地不专用”等问题,不少企业圈占耕地,囤积土地,在可以建设多层厂房的地方建设单层厂房,土地利用效率越来越低;而受经济利益驱动,出现了在工业用地上建设职工住宅、商业写字楼、宾馆等“专地不专用”的现象^[2]。

3.2 用地布局问题

3.2.1 工业用地布局偏重于城市中心区。根据相关调查,长春市中心区的工业企业占全市工业企业的 39%左右,过于集中的城市中心区工业布局,造成市区工业发展用地局促;工业与其他性质用地如住宅等混杂;工业用地与第三产业用地、城市其他建设用地相互挤占的矛盾日益突出。

3.2.2 工业区内各种工业配套设施不足。由于长春市工业发展在历史上就形成了以市区为依托的格局,加大了对市区生活配套设施的依赖性。这种情况既对市区生活配套设施形成较大压力,又一定程度上制约了工业的发展,致使道路交通、供水、供电、供气、供热、环境卫生等城市基础设施负荷沉重。

3.2.3 工业区规模偏小。开发区内缺乏规模较大,专业化协作较好,集高新技术研制、开发、生产为一体的重点工业园区,不利于区域专业化工业基地的形成,抗风险能力较差。

3.2.4 工业用地存量不足。随着开发区的建设和投资环境的改善,入区企业逐渐增多,导致开发区工业用地存量不足,难以满足新项目对土地的需求,土地资源与产业发展的矛盾日益突出。

4 工业用地合理利用对策

4.1 加强中心城区工业用地调整,优化中心城区用地结构 对分布在中心城区有条件搬迁的企业,要从资金方面予以保障,尽快建立完善成熟的土地市场和土地作用机制;在政策上给予扶持,加大相关税收的减免力度,通过水、电等动力指标的优惠、奖励基金的设置等来调动企业搬迁的积极性;逐步将中心城区的工业企业向外围搬迁,用地让位于第三产业发展,增强其商业中心功能。

4.2 加快工业区的软、硬环境建设,引导企业向开发园区集中 对不合理的工业布局进行更新和改造,把零散的同行业或性质相同的工厂相对集中起来,引导其向开发园区集中,以共同使用基础设施和生活服务设施,集中治理工业生产所排放的废水、废渣和废气。同时政府要健全工业区基础设施,完善交通、绿化等公共配套设施,并加强工业园区软环境建设,制定搬迁企业入驻工业区的优惠政策;重视人才引进与培养,加强工业区软设施建设。

4.3 提高工业用地集约利用水平 一要严格执行《城镇用

投资效益的提高。特别是在丘陵地区,水利、交通、生态能源建设都落后于平原地区,因此增加财政投入用于改善这一地区农田设施条件,对于减少撂荒、提高农业生产能力十分重要。

3.4 强化相关农业政策,建立健全耕地保护管理奖惩机制 强化和完善相关农业政策,全面推进农村改革,建立健全耕地保护管理奖惩机制,以加强对耕地撂荒的监管。采取耕地保护奖励和农地抛荒责任惩罚并举,一方面,落实“耕保基金”发放到位,另一方面,对那些抛荒时间长,抛荒面积大的耕地,应该研究采取适当的经济处罚措施,追究承包方和相关行政领导的责任,促使行政领导发挥好监管责任,遏止土地抛荒现象。

3.5 完善农村社会保障体系,加快土地流转 在我国,几千年来农民都是靠土地生活,土地是农民养老的主要保障之一。所以,切实解决农村社会保障体系,使得农民“老有所养”,解决农民的后顾之忧,促进农村土地流转,是解决农村耕地撂荒问题的关键。特别是针对一大部分已经在城市中买房生活的农民,只有解决进城后的养老保障问题,他们才

会放心地把在农村的土地流转出去。

3.6 开展新型农业经营模式,提高农业生产效率 土地股份合作社是通过以土地为资本入股的形式把农民连结在一起的利益共同体,以发挥土地最大效用、实现最大的利润为目标^[4]。农户用自己的土地入股,再通过合作社集体选举职业经理人,专门对土地进行管理,通过购买劳动的形式进行农业生产,最终利润由合作社成员共享。这种方式使得土地能够充分被利用起来,不仅使得外出务工人员的承包地可以得到充分利用,还能促使传统农业转型为现代化农业,使得农业生产实现集约化、规模化经营,提高农业生产效率。

参考文献

- [1] 张斌,翟有龙,徐邓耀.耕地抛荒的评价指标及应用研究初探[J].中国农业资源与区划,2003(5):49-52.
- [2] 文华成.四川丘陵区农村耕地撂荒问题研究[J].农村经济,2003(10):18-20.
- [3] 郭晓鸣.中国农村土地制度改革:需求、困境与发展态势[J].中国农村经济,2011(4):4-8,17.
- [4] 张社梅,陈文宽,邓玉林.土地流转背景下构建新型农业生产经营体系的调查研究[J].经济纵横,2014(2):43-48.

(上接第 9182 页)

地分类与规划建设用地标准》规定,对新增工业用地,按照工业项目建设用地控制指标加强工业项目建设用地管理,适度提高工业用地的土地利用强度(投资强度、容积率、建筑密度等),控制厂区绿化率,推广使用多层厂房。二要优化土地利用结构,按照“产业集聚、布局集中、用地集约”的原则和土地利用总体规划的要求,将工业项目用地集中安排在工业园区,以“集中”促“集约”,提高土地利用效率。三要提高现有建设用地的使用效率,鼓励开展“旧村庄、旧厂房、旧城区”改造,腾出用地空间;在符合规划、不改变原用途的前提下,对工业用地提高土地利用率和增加容积率的,原则上不再收取或调整土地有偿使用费。四要合理安排中心城区老工业用地的土地用途置换,发挥土地集约利用潜力^[3]。

4.4 合理安排工业用地供应时序 土地管理部门要从全局出发,有计划、有步骤地供应土地,通过整合、置换和储备等方式,合理安排工业用地投放的数量和节奏^[2],同时将城市规划 and 工业布局调整相结合,优化工业用地布局和城市空间结构^[4]。

参考文献

- [1] 王爱民,缪勃中,陈树荣.广州市工业用地空间分异及其影响因素分析[J].热带地理,2007,27(2):132-137.
- [2] 陈宏.北京工业用地节地标准及实施策略[J].北京规划建设,2008(3):22-24.
- [3] 甄江红,成舜,郭永昌,等.包头市工业用地土地集约利用潜力评价初步研究[J].经济地理,2004,24(2):250-253.
- [4] 赵伟伟,李广志.快速城市化背景下的西安市工业用地时空演变分析[J].人口·资源与环境,2009,19(1):64-69.