

打造乡村振兴齐鲁样板·新区实践

大村镇以改革思维推进土地资源高效集约利用,培育高质量发展新增长点  
“点土成金”,打开发展新空间



□本报记者 梁玉鹏 本报通讯员 梁云霄

拥有高新技术企业10家、“专精特新”企业5家、新材料企业3家、新能源企业2家;2022年完成固定资产投资10.3亿元,同比增长129%;实现工业总产值5.4亿元,同比增长46%……作为青岛市“十四五”规划中的现代化新市镇重点镇,大村镇在快速发展中取得一系列成绩的同时,也面临着土地日益紧张的现实问题。如何提升土地利用“含金量”?随着“腾笼换鸟”“存量盘活”等举措不断推出,近年来,大村镇政府积极探索、挖潜破难,为闲置低效土地赋予“二次生命”,实现“变资源为资产、变资产为资本、变闲置为利用”,推动镇域经济高质量发展。

科学规划

打开镇域建设发展新空间

“不谋全局者,不足谋一域。”为保障土地资源高效利用,大村镇坚持综合施策,立足长远规划设计,在科学开发、大力整备的同时推进土地资源集约有序利用。

“我们这个项目去年年中建设完成并投入生产,在大村镇政府的支持帮助下,项目建设一路‘绿灯’,为公司扩大生产提供了充分保障。”位于大村镇先进制造业产业园内的青岛美安医疗器械科技有限公司负责人封安峰告诉记者,除保障生产厂房按计划建设完成外,政府还协助解决了厂房周边的道路硬化等工作。随着产业园内企业陆续建设完成投产,资源集约化更加完善,产业间联动更加频繁,对企业后续发展产生了积极影响。

大村镇由原大村、原理务关、原市美三镇合并而来,三个驻地空间距离远、产业联动较少。为突破区位制约,提升土地资源利用效率,大村镇系统谋划“一体两轴、四园区、四名片”的“一二四四”总体发展思路,以国土空间规划修编为契机,结合城市更新和城市建设三年攻坚行动,谋划先进制造业产业园等重大功能布局,主动与业务主管部门对接,提出规划编制建议,目前大村驻地和原理务关驻地已明确划入城市开发边界,并在原有基础上新增465亩建设用地规模。

“我们镇村庄数量较多、农地占比较大,农村的土地资源需要经过科学规划、全面开发,才能实现资源利用效益最大化,因此,全镇20个行政村的规划编制也在同步进行。”大村镇乡村规划建设监督管理办公室主任龙震介绍,在空间布局方面,该镇依托“清、收、管、用”工作机制,通过整合闲散低效用地,对农用地、建设用地和产业融合发展用地等进行集约配置,对农村生产、生活、生态空间进行全域优化布局。在土地利用方面,用足用好增存挂钩,通过调查综合分析低效用地类型、现状主导用途、现状容积率、地均固定资产投资等,梳理可腾退农村建设用地670余亩,其中约240亩土地可用于项目建设。

盘活资源

打造土地高效利用新典范

产业结构布局优化好,方能推进土地高效率集约利用。大村镇以聚焦振兴实体经济工作为主线,立足镇域传统机械制造产业基础和丰富生态资源优势,锚定“1+1+3”(智能制造装备,绿色循环农业,现代物流、现代商贸、文化旅游)主导产业发展方向,科学规划产业布局,培育壮大智能装备制造和绿色循环农业等产业。

为破解土地要素制约难题,拓展产业发展空间,大村镇坚持以亩产论英雄、效益论英雄,以盘活低效闲置资源为突破口,创新思路、改革思维,打出主体引导、过程规范、多元创收的资源盘活“组合拳”,高质量打造产业发展集聚区,全力争创土地高效利用示范镇。

靶向施策,提升亩均利用效率。创新实施“展、转、腾、挪、用”工作法。其中,“展”是通过国土控规修编延展建设用地118亩;“转”是通过项目引进嫁接,实现闲置厂房转让再利用66亩;“腾”是通过拆旧建新,清腾盘活土地42亩;“挪”是通过“化零为整”,聚集零散闲置集体建设用地成片盘活68亩;“用”是坚持地尽其用,盘活批而未供土地、供而未用土地58亩。通过清存量、减增量、抓质量,盘活闲置低效利用土地352亩,引进项目16个,总投资20.5亿元,亩均投资达到582万元,打通了以“低效用地”盘活置换“优质项目”的升级路径。

融合聚力,发挥集聚倍增效应。将招商引资与低效片区开发建设进行有机结合,通过盘活存量、扶小引强、聚链成群等举措,高质量打造先进制造业产业园,加快导入产业项目,提高投资强度和产出效益。

强化服务,加快项目推进速度。为进一步深化营商环境改革,提高产业用地保障能力,该镇推行“拿地即开工”,坚持按图索骥、挂图作战,对照清单抓落实,加快形成重点项目“在谈一批、签约一批、开工一批、投产一批”的良性循环。

生态优先

塑造资源高效转化新优势

眼下,大村镇龙潭村的170余亩高粱长势正旺,绿油油的高粱地一眼望不到头。“再过几个月,高粱就要丰收了,我们依托青岛白马河生物科技有限公司潭隆烧坊酒文化产业项目进行土地流转,种植的高品质高粱用于项目酿酒。”龙潭村党委书记封安红介绍,该项目实施以来,村里的土地得到了充分利用,引进的优质企业不仅为村集体和村民带来了收益和工作岗位,更为粮食安全扣牢了“安全锁”。

据了解,大村镇深入落实“两稳两扩两提”粮食安全生产行动,动态完善村集体合作社土地托管模式,从根源上解决耕地流出问题。依托潭隆烧坊酒文化产业项目,流转土地近300亩推广高粱订单式种植,高粱亩产达850斤,项目可年产白酒原浆46吨。同时,今年全镇将推广大豆玉米带状复合种植2000亩,大豆播种面积达7000亩,确保实现油料作物增产提质目标。

除了通过土地托管、流转等方式让农村闲置土地“变废为宝”,该镇还进一步“唤醒”沉睡资源,通过生态旅游为周边群众带来“人气财气”。

依托藏马山、白马河等生态资源禀赋,该镇盘活农村闲置资源,打造了家里、悠然谷2个民宿集群,引进白马河酒业总部生产基地、琅琊台阳光果园等多个产业融合项目,开设荷塘月色、濂溪九曲等特色民宿20余处,推出“大村四季好风光”4条精品旅游路线,今年以来累计接待游客8万余人,带动消费380余万元。

近年来,大村镇深入贯彻落实新区加快推进实体经济振兴发展三年行动,通过盘活低效闲置资源,最大限度释放发展空间,因地制宜推动产业发展,切实向“资源存量”要“发展增量”。2022年以来,全面梳理驻地存量建设用地近4500亩,实现重点项目开工33个,固投项目入库39个,投资总额17.4亿元,充分激活了存量资源,让低效“黄土”变“黄金”,为土地资源高效集约利用工作提供了新思路,为高质量发展培育了新增长点。