

# 安庆市迎江区土地整治项目现状及思考

严彦香

安庆市国土资源局龙狮桥国土所

**摘要：**按照振兴乡村经济战略，迎江区统筹城乡建设发展，提高耕地质量和土地利用效率，促进土地资源合理利用和优化配置，促进经济社会的可持续发展。为了促进农民增收和加快农村经济发展出发，积极盘活农村存量建设土地，大力开展增减挂钩（退宅还耕）和新增耕地项目，切实提高农民生活、改善农业生产条件。

**关键词：**土地整治；现状；思考

迎江区隶属于安徽省安庆市，位于安庆市的东部、长江中下游北岸。迎江区西部和北部狭长、中东部宽阔，长江沿区而过，其中最南边的新洲乡和迎江区其他部分隔江相望。迎江区辖3个乡镇6个街道办事处和一个省级迎江经济开发区。土地总面积20459.23公顷（30.69万亩）。截至2017年底土地调查各类土地面积为：农用地面积6011.24公顷，其中耕地面积4243.6公顷，园地面积0.09公顷，林地面积1663.29公顷，草地104.26公顷；城镇村及工矿用地面积4827.01公顷；交通运输用地面积492.99公顷；水域及水利设施用地面积9090.36公顷；其他土地面积37.63公顷。迎江区境内地势呈西北高、东南低走向。中部平原圩区包括龙狮桥乡、长风乡的一部分，地势地平，河汉纵横交错。东部、南部沿江和江心洲地貌形态为高河漫滩和江心沉积洲。

迎江区拥有长江岸线长达41公里，辖区内的安庆港是安徽省内水运能力最大的口岸，在中国长江沿岸位居第五。安庆中心港区所确立的三大基地（五里庙外贸集装箱综合物流基地、马窝散货物流基地、长风新港铁水联运综合物流基地）、四大中心（安庆港综合物流信息中心、货物配送中心、展示交易中心和生活服务中心）均坐落在迎江区境内。迎江区是安庆市城市建设“东进”主战场，也是安庆市的跨江联动战略的承接地。

## 一、2018年迎江区第一批增减挂钩（退宅还耕）项目

（一）项目基本情况。迎江区2018年第一批城乡建设用地增减挂钩试点项目区拆旧区涉及新洲乡青龙村，建设用地总面积为11.9905公顷，建设规模为11.9905公顷，项目区分成1个拟复垦地块，经调查，各项目片设计群众均同意拆迁，各地块基本情况如下：位于新洲乡青龙村十股组。拆旧区面积11.9905公顷。项目区所在图幅为H50G037052，全为村庄。项目区土地权属为村民集体所有，权属清楚，界址点明确，没有权属争议。建新区共9个地块，位于新洲乡青龙村，老峰镇西湖社区，建新地块符合调整完善后的《新洲乡土地利用总体规划（2006-2020年）》《老峰镇土地利用总体规划（2006-2020年）》，不占用已划定的永久基本农田。项目区建新地块面积11.8665公顷，项目申请挂钩周转指标11.8665公顷，计划两年归还全部周转指标。

（二）拆旧区复垦前后土地利用现状。根据2018年12月实测1:1000/1:2000地形图和迎江区第二次全国土地调查（农村部分）成果，拆旧项目区总面积为11.9905公顷，建设规模11.9905公顷。项目区建新地块面积11.8665公顷，分为农村建新和城镇建新地块，共涉及新洲乡青龙村，老峰镇西湖社区，共计9个地块，地块总面积11.8665公顷，其中为农用地9.0312公顷（其中耕地8.0254公顷），未利用地2.8353公顷。涉及地块均按照国家制定的各类用地建设标准进行，保障土地的节约集约用地。建新区以多层建筑为主，土地利用节约，集约度大大提高，且美观实用。

（三）土地利用结构布局调整情况。项目区中拆旧区农村建设用地减少11.9905公顷，建新区建设用地增加11.8665公顷，其中农村建新0.8522公顷（全部为工业用地），城镇建新面积

11.0143公顷；规划拆旧地块新增耕地11.8665公顷，建新区占用耕地8.0254公顷。拆旧区农民安置模式，项目区拆旧区涉及总户数89户，采用安置点安置和货币安置两种方式，安置点位于新洲乡青龙村。

（四）项目推进实施情况。2018年5月完成了项目区现场踏勘、测绘、征求群众意见等工作；2018年6月完成项目土地利用总体规划调整；2018年12月编制完成项目复垦方案提交市局审核；2019年1月，市局组织召开项目复垦方案及实施规划评审会，完成项目立项；2019年4月拆旧区土地利用总体规划通过省厅批准；2019年6月省政府下达项目规划实施批复。目前正在进行实施拆旧区拆迁、土地复垦，建新区建设安置点。

## 二、迎江区长风乡前江村后圩组废弃坑塘复垦项目

迎江区长风乡前江村后圩组废弃坑塘复垦项目主要是对前江村后圩组的已无灌溉作用的废弃坑塘进行复垦，复垦为适宜农业生产的耕地。项目区建设规模10.8436公顷；估算总投资为127.92万元，单位投资额为7865元/亩；项目区新增耕地面积10.3047公顷，新增耕地率为95.03%。项目区建设规模10.8436公顷，主要地类为坑塘。沟、路、渠等基础设施不完善，土地利用程度较低。本项目主要对坑塘进行复垦，复垦成耕地，适当平整土地，配套建设沟、路、渠等田间基础设施，改善农业生态环境和田间小气候，提高耕地质量和等级，促进土地资源的可持续利用及当地社会经济发展，符合《中华人民共和国土地管理法》等相关法律的要求，本项目实施后土地利用方向符合迎江区土地利用总体规划的土地利用分区及其管制规则的要求。项目区位于迎江区土地整治规划确定的土地开发复垦整理区域内，符合迎江区土地整治规划的要求。本项目实施后，将明显改善项目区的农业生产经营条件，充分利用现有土地资源，提高土地利用率和产出率，提高项目区人均耕地面积，有利于促进项目区的社会稳定和农民增产增收。项目区存在的主要问题有两个方面。一是项目区为坑塘片低洼区。二是项目区区内灌排、交通设施没有。通过外运客土，场地平整和土地翻耕复垦耕地提高用地效率，通过修建道路、水利设施来达到旱涝保收的目的。目前已经完成项目立项、规划设计与预算批复工作，完成沟渠清淤、土地平整、路基填土等复垦实施工作，正在申请上级验收。

通过以上增减挂钩（退宅还耕）、土地整治项目实施，为地方乡村经济发展将发挥重要作用。1、助推乡村产业转型。通过山水田林路村的综合整治，建设高标准农田，实现“田成方、树成行、路相通、涝能排”，有利于提升土地的生产力，治理土壤污染和退化等问题，促进农业的规模化、生态化和现代化改造；通过闲置宅基地等的整治，可以将腾退的部门建设用地指标留在当地，用于满足产业融合发展用地需求。受传统观念影响，乡村的功能还主要定位在农业生产，各地在编制土地利用规划时很少预留新增建设用地指标，导致乡村产业转型遭遇建设用地供应瓶颈。通过土地整治，挖掘存量、优化布局，成为解决这一问题的关键。2、改善村庄居住环境。村庄的“小散乱”问题，导致公共基础设施供给不足、难以共享。早期的乡镇企业、工矿用地布局无序，且环境保护不力，导致农村土壤、地表水和地下水污染严重、生态恶化。农民的宅基地和住房面积虽大，但质量堪忧。通过土地整治，合理划分功能区，引导产业集聚发展、农民集中居住、资源集约利用，从而优化乡村的生产、生活和生态空间；还可以增减挂钩方式换取资金，用于村庄基础设施建设，改善乡村人居环境。3、促进农民就业转型。农民集中居住后不仅改善了住房条件，而且就业和收入等都发生相应的变化。集中居住拉

（下转第121页）

更新一次，向施工人员展示本周的工作内容、计划以及重难点。第三块看板每天更新一次，提供当天的进度计划及材料供应计划，同时，由专门定额，对信息模型进行检查分析，确保工程预算科学、准确性。从而保证进度计划的顺利实施。

**(三) BIM技术在施工成本精细化管理**

在实际施工前，可结合BIM信息模型，确定不同时间节点上各工程阶段的施工成本造价方案，并直观的按照周期计划，实时调整方案以及相应的造价数据，实现对现场施工的实时掌控，对材料的限额领料施工，降低成本。

其次，施工材料供应的及时性直接影响施工进度、施工成本，建筑材料供应不及时可能导致停工、窝工现象的发生，造成人力资源的浪费，导致施工成本上升。建筑企业通过BIM协同平台加强与供应商的交流，使供应商提前了解工程项目所需的材料类型、质量标准、数量和需求计划等，与供应商建立良性发展合作关系，形成互惠互利的合作关系，避免因建筑材料供应不足而造成工程停工、窝工等问题，保障工程施工顺利开展。

(上接第49页)

果，就需要从以下几点入手：谡讠强化当前水系的湿地，特别是对城市低洼地区的河沟与坑塘进行合理保护；讠讠合理分析城市综合性建设情况，针对城市公共系统，通过勘察城市的历史水文情况与资源，以现有生态状态为基础，实现有效的生态恢复。针对易形成内涝的城市，要严格控制建设方向。调查有关数据，城市道路规划与绿化带的工作要合理安排，以原有绿化为基础并进行强化，建设有效的植被缓冲区。以某湿地公园的规划为例，统筹全局进行景观设计，开展生态化的雨洪管理工作，推动城市发展。通过建设湿地公园，城市的雨涝问题得到了有效控制：①采取填挖技术，打造海面地形。采取多元化方式打造涵盖多级湿地系统的地形基础，为推动生物栖息地的发展创造有利条件；②为保证湿地公园安全，建设涵盖汇水湿地与集水城区的绿色海绵综合体；③结合当地水量分布特征与地形特征，致力于修复生态环境，发挥湿地公园的休憩、生物保护、教育意义等功能。

**结语**

建设海绵城市，从“源头减排、过程控制、系统治理”入手，综合采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等技术措施，使道路

(上接第41页)

大了居住地与承包地的距离，促进了承包地的流转。部分小农抓住乡村旅游和农村电商等机遇开展第三产业等。随着就业方式的转变，农民收入增加。

如何将迎江区增减挂钩（退宅还耕）、土地整治项目更好的与乡村振兴相结合，促进经济高质量发展，值得思考：一、调整土地整治的目标导向，从城市偏向转到乡村振兴。加快增长动力转换，走创新驱动发展之路，是我国当前面临的紧迫任务。应通过改革，一方面倒逼城市经济高质量发展，另一方面助推乡村平稳有序转型。土地整治腾退的建设用地指标首先要满足乡村发展的用地需求，若确需用指标置换资金，再将指标交易到城市。二、启动土地整治的市场改革，从增减挂钩走向指标交易。确立增减平衡理念，改革计划管理方式，打破拆旧区与建新区的捆绑，在符合土地利用总体规划以及耕地与建设用地总量控制的前提下，将省域内城乡之间的建设用地增减挂钩交由市场决定，建立土地指标交易机制及市场服务体系。建立政府调控下的市场价格形成机制，在综合考虑项目实施成本、城市地价、当地经济发

**结束语**

总之，BIM技术与精细化管理具有较高的契合度，BIM技术的信息化可以为精细化管理提供准确、及时、详细的信息，精细化管理为BIM技术的全貌发展提供依据，两者相互促进共同发展。BIM技术融入精细化管理中，能够有效的提高工程项目的管理水平，加强管理人员对项目过程的监控力度，能够及时准确的掌握项目当前的施工状态，并准确的计划下阶段的施工任务。

**参考文献**

[1] 黄达, 孟艳, 王磊. BIM技术应用下工程造价精细化管理研究[J]. 湖北农机化, 2019 (17): 130.  
 [2] 黄连仲. 基于BIM技术的建设工程监理精细化管理研究[J]. 建筑安全, 2019, 34 (09): 26-28.  
 [3] 于庆阳. 基于BIM的工程造价精细化管理研究[J]. 绿色环保建材, 2018 (11): 196+198.  
 [4] 崔晓铭. 基于BIM技术下建设工程监理精细化管理的思考[J]. 建材与装饰, 2018 (31): 170-171.

小区、公共建筑公园绿地、水系等具备对雨水的吸纳、蓄滞和缓释作用，进一步提升城市生态系统功能和减少城市洪涝灾害的发生。但是，海绵城市建设是一项系统工程，并非一蹴而成，各地要根据具体情况分步实施，先做好试点城市建设工作，为合理建设海绵城市总结经验，最终改善城市居民的生活环境。

**参考文献**

[1] 王丽娜. 海绵城市理论及其在城市规划中的实践[J]. 住宅与房地产, 2015 (19): 186.  
 [2] 张伟, 张晓然, 王建龙. 基于海绵城市建设领域专业特色的研究生党支部协同共建的基层党建模式探索[J]. 教育现代化, 2018 (44): 148-149+155.  
 [3] 雷叶, 贾青. 浅谈我国海绵城市的建设理念与思路[J]. 科技风, 2019 (13): 227.  
 [4] 孙晓峰, 叶青, 宋昆, 魏慧娇, 赵强. 基于实际问题的海绵城市建设与管理实践——以中新天津生态城为例[J]. 给水排水, 2019, 55 (04): 67-71.

展水平等因素基础上，对指标交易价格实行动态调整的最低保护价与最高限价，在价格管制区间内由市场供求决定，确保指标交易市场平衡有序运行。三、优化土地整治的集成系统，从土地整治升级到国土综合整治。从服务乡村振兴战略的高度，跳出土地整治，围绕综合做整治，把产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的目标升级为国土综合整治，并以其为平台推进乡村振兴。整治前，扎实开展集体产权制度和治理制度改革，保证确权起点公平、农民有能力自治；整治时，以乡村振兴规划为统领，对农用地、宅基地同步整治，优化生产、生活和生态空间；整治后，及时推进产业发展、农民教育、文化提升和社区治理。

**参考文献**

[1] 孙路. 我国土地整治项目后评价研究现状及展望[J]. 科技与创新, 2017 (24): 22-23.  
 [2] 曾龙. 基于层次分析法的土地利用效益评价——以安庆市迎江区为例[J]. 当代经济, 2013 (15): 126-128.