

DOI: 10.13718/j.cnki.xdzk.2015.05.021

集约导向的重庆市低效工业用地退出机制研究^①

洪惠坤^{1,3}, 廖和平², 曾彦², 杨伟⁴, 谢德体³

1. 西南大学, 重庆 400715; 2. 西南大学 地理科学学院, 重庆 400715;

3. 西南大学 资源环境学院, 重庆 400716; 4. 重庆工程职业技术学院, 重庆 400037

摘要: 构建科学合理的低效工业用地的退出机制, 推动低效工业用地的升级改造, 盘活存量土地和促进土地资源优化配置, 是实现土地集约节约利用的必然要求。本研究尝试在综合分析工业用地和劣势产业两个概念内涵的基础上, 提出符合我国国情的低效工业用地概念; 从政策、经济、规划、管理、企业等方面分析低效工业用地的主要成因, 结果显示造成重庆市工业用地低效利用的最主要原因有: 政府发展观念错位, 招商引资供地准入门槛低; 园区规划布局不合理, 基础设施不够完善; 企业圈占囤积土地, 经营不善等企业自身原因; 土地供应监管机制不健全等。在现有低效工业用地退出机制存在问题的基础上, 以寻求经济发展和土地集约可持续利用为目标, 从行政维、经济维、法律维、技术维四个方面, 构建一个包括项目的前期审核准入、中期动态监管和后期土地退出管理的综合性低效工业用地退出机制。

关键词: 低效工业用地; 集约; 可持续利用; 退出机制; 重庆市

中图分类号: F301.2

文献标志码: A

文章编号: 1673-9868(2015)05-0128-08

土地是人类赖以生存和生产的基本资源和环境, 是最重要的自然资源之一。近年来, 中国城市化高速发展, 在经济发展的重压之下, 片面追求总量的飞跃, 而忽视了效率提升, 造成城市低效蔓延现象突出, 尤其是工业用地量急剧扩张, 低效工业用地“遍地开花”^[1]。促进土地集约利用已成为解决土地供需矛盾的重要途径之一。

国外关于土地集约利用的直接研究比较少, 其相关研究主要体现于城市土地利用过程中, 大多从城市发展模式、城市规划、城市土地配置和人居环境等方面研究城市土地利用过程中的粗放与集约的矛盾。如有的学者研究控制城市蔓延的措施, 提出提高现有建成区的开发密度以减少对新增用地的需求; 有学者研究如何从宏观上对土地利用进行控制, 从土地价值与用地规划^[2]、人口密度与人口增长^[3-4]等诸多方面展开研究, 构建不同等级的土地利用规划体系; 还有的学者着重研究土地利用规划中如何控制城市的增长边界, 如何用区划控制技术来管理城市土地等^[5-7]。

作为建设用地的重要组成部分, 工业用地节约集约利用直接影响到城市土地利用和管理的效果。因此, 工业用地节约集约利用不仅成为国土部门工作的重点之一, 也是学术界研究的热点之一。当前国内研究重点主要集中在开发区集约利用评价^[8-12], 工业用地集约利用评价方法^[13-16], 不同行业工业用地集约利用比较^[17-19]以及工业用地效率的评价^[20-21]等方面。如何协调资源短缺与经济发展的关系, 促进土地集约利

① 收稿日期: 2013-10-11

基金项目: 国家自然科学基金(41371301); 重庆市科委决策咨询与管理创新重点项目(cstc2013jccxB0015)。

作者简介: 洪惠坤(1982-), 女, 海南乐东人, 讲师, 博士研究生, 主要从事土地资源信息技术的研究。

通信作者: 谢德体, 教授, 博士研究生导师。

用的途径及措施研究也成为我国土地集约利用研究的重要内容之一，并取得了一定的研究成果^[22-29]。但是，目前国内关于工业用地低效利用问题研究较少，在已有的研究中，学者大多从低效工业用地成因，管理策略等方面研究^[1, 32]，对于低效工业用地的内涵、成因及退出机制等认识还不统一。

针对现有低效工业用地，如何实现土地集约节约利用，推动低效工业用地的升级改造，盘活存量土地和促进土地资源优化配置，构建科学合理的低效工业用地的退出机制，是当前所面临的紧迫问题。本文根据国内外相关研究，以集约用地为导向，尝试提出符合我国国情的低效工业用地概念，在此基础上以重庆市低效工业用地为对象，分析低效工业用地的主要成因，探讨当前低效工业用地退出机制存在的问题，研究构建一个科学合理的低效工业用地退出机制，帮助其以最好的方式及时地、安全地、文明地退出，对于推动土地集约利用具有引导性作用。

1 低效工业用地的识别及成因分析

1.1 低效工业用地的识别

目前，国内外对低效工业用地研究主要集中在成因，管理策略等方面，而对低效工业用地内涵的研究较少涉及。本研究尝试通过分析工业用地和劣势产业概念的基础上，进一步研究界定低效工业用地。

工业用地的定义从《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ137-90)来看，指的是为工矿企业的生产车间、库房及其附属设施等用地。包括专用的铁路、码头和道路等用地，不包括露天矿用地。《重庆市城乡规划标准与准则(工业用地规划导则)》对工业用地的定义为城市中工矿企业的生产车间、库房、堆场、构筑物及其配套设施和附属设施(等)的建设用地。

劣势产业是指一个地区或一个国家的产业结构中不适应市场需求变化、不具备区位优势、缺乏竞争力的产业。“劣势产业”是一个相对的概念，是在市场竞争中，相对于特定产业、或者特定区域而言，情况或条件比较差的产业。根据上世纪日本一桥大学的小岛清教授提出的“边际产业扩张论”，某些在本国或本地区已经或即将丧失比较优势而处于比较劣势的产业，可能在其他国家或地区有显在或潜在的比较优势^[33]。

综合众多国内外学者对土地集约利用的研究以及工业用地的特殊内涵，结合劣势产业的涵义和我国低效工业用地的特点，可以将低效工业用地的内涵在广义上理解为：① 已经使用或开发过的工业用地或建筑物；② 目前处于闲置、遗弃或未完全利用的工业用地；③ 不符合安全生产和环保要求的高风险工业用地；④ 经过整治可再次利用；⑤ 效益低，有可再开发潜能的工业用地。

因此，基于低效工业用地的内涵，结合相关研究，本研究认为低效工业用地是指：不具备区位比较优势、缺乏竞争力、处于衰退期的低效益用地；土地用途、投资强度、容积率、建筑系数、土地产出率、行政办公及生活服务设施用地所占比重、绿地率等未达到相关要求的工业用地；目前处于闲置、遗弃的状态，仍有调整利用空间的工业用地，高耗能、高污染环保安全指数不达标的高风险用地(详见图1)。根据图1所示的低效工业用地定义模型，判断低效工业用地时，首先应根据所了解的现象进行必要条件的判别，只要其现象符合必要条件的其中之一，则可判定为低效工业用地。

1.2 低效工业用地的主要成因分析

低效工业用地的形成原因复杂多样，涉及体制机制方面因素、管理监督方面因素、政策执行方面因素、招商引资方面因素、绩效考核方面因素等主客观原因。根据对重庆市主要工业用地调研结果显示，重庆市低效工业用地的形成主要涉及以下几方面原因：

1.2.1 政府发展观念错位，招商引资供地准入门槛低

1) 忽视环境保护和资源的可持续利用，盲目立项。一些地方政府片面追求经济指标增长，在错位的发展观念和经济指标政绩观影响下，过度看重短期利益，盲目立项，忽视环境保护和资源的可持续利

用, 甚至引进高污染、高能耗和濒临淘汰的企业, 影响了未来区域的产业发展, 也危害到了当地的生存与发展空间。

2) 招商引资土地优惠政策不合理, 项目准入门槛低。部分地方政府为获得更多投资, 出台不合理的招商引资土地优惠政策, 项目准入门槛低, 例如“土地出让金返还”、“工业用地出让价格低于最低出让价标准”等, 低廉的土地成本在一定程度上纵容了工业企业粗放式用地行为, 促使部分工业企业囤积闲置大量土地或变相转让, 导致了工业用地的低效利用。

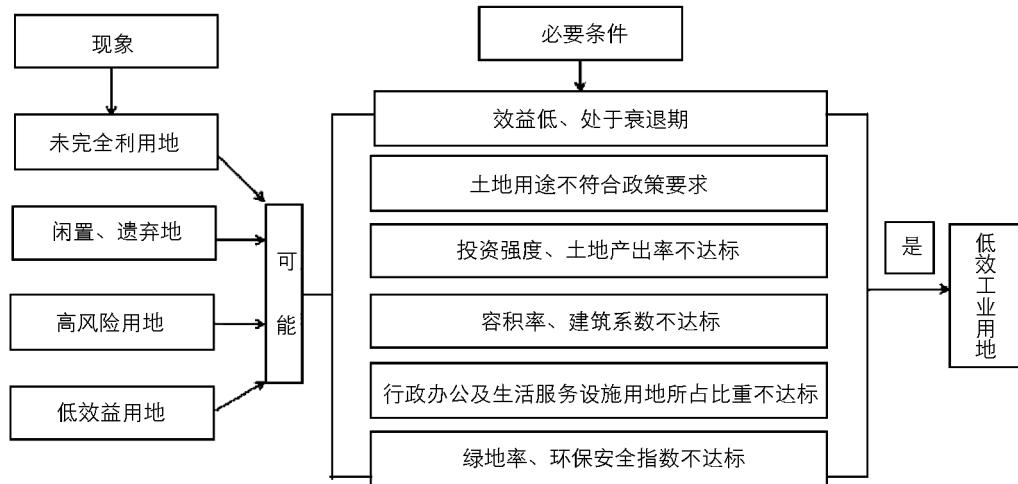


图 1 低效工业用地定义模型

1.2.2 园区规划布局不合理, 基础设施不够完善

1) 园区用地布局不合理, 缺乏长期规划理念。部分工业园区规划滞后、规划意识淡薄, 先征地、后招商, 极易造成项目与用地选址不匹配, 间接导致土地资源的闲置浪费; 部分区域未严格按照相关规划进行土地供应、由于规划调整或动拆迁工作延时, 导致工业用地闲置浪费。例如: 重庆某包装材料有限公司, 用地面积 13 112 m², 项目因不符合城市规划建设要求, 不能开工建设, 造成土地资源浪费。

2) 开发区基础设施不够完善、市场化程度低。部分园区以土地换效益的粗放式利用方式, 只满足于近期收益, 缺乏基础设施的配套和综合性商服、物流仓储等设施的完善, 导致了工业用地的低效利用。如 A 县某塑料制品厂用地面积 1 941 m², 因宗地未实现三通, 至今未明确用途而无法开建; 某齿轮厂用地面积 9 333 m², 因道路未通, 无法进场施工。

我国工业用地使用市场化程度较低, 多数工业生产企业获取土地后自建、自用、自管, 工业房地产开发商很少介入。在国外, 工业房地产往往是工业物业供给的主体形式, 特别是通用厂房、标准厂房, 都由工业房地产开发商提供。例如: 日本的工业房地产产值占世界 30%, 对日本 GDP 贡献在 40% 以上; 美国近半数的工业物业也是通过开发商出租的方式供给。由于工业房地产的租户稳定可靠、租期较长, 而且经营支出向租户转移机会较大, 使工业房地产商与工业企业在租赁工业建筑物方面形成一种共生双赢的关系^[32]。

1.2.3 企业圈占囤积土地, 经营不善等企业自身原因

1) 企业圈占囤积用地, 经营不善等原因导致用地效率低下。部分企业通过圈占囤积土地, 实现增值收益, 造成部分土地资源出让而不开发, 个别企业由于自身经营不善等原因造成资金不足、企业破产而无法开工建设, 导致土地资源的闲置、浪费。如重庆市 A 县在 2011 年底对全县闲置土地进行了摸底核查, 截至 2011 年底, 该县共处理闲置工业用地 50 宗, 共计 124.12 hm²。

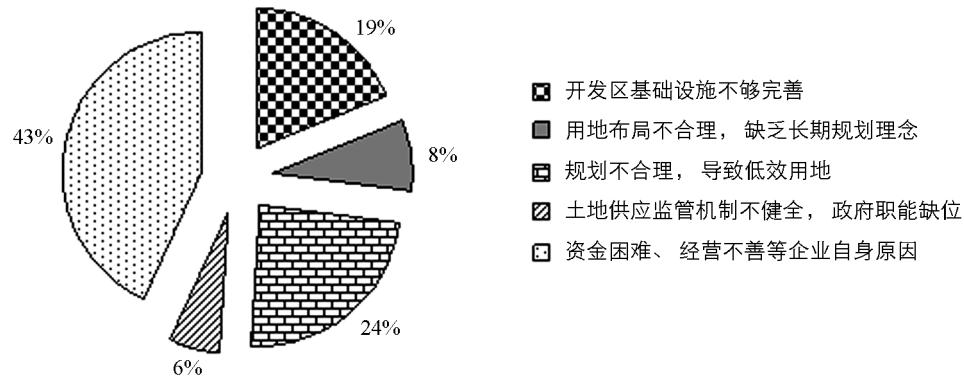
2) 部分工业用地存在用途违规变更现象。部分工业项目地块周边配套成熟后, 工业用地用途发生改变, 用于商业经营等高利润行业, 而相关职能部门由于监管职能交叉, 彼此又未形成良好的协调机制, 未

能对此类现象进行有效查处,导致工业用地功能与用途错位.

1.2.4 土地供应监管机制不健全

现行土地供应制度重审批、轻监管,在审批环节上程序多、周期长、行政成本大,容易产生“先用后征、边用边征、零批整用”等违法违规问题,上级部门只能对新增建设用地总量进行控制,对各行业用地规模和配置难以进行有效监管,用地的批后监管未形成有效机制.对闲置土地在监管环节上也缺乏相对完善的跟踪管理措施,尤其是土地批后集约利用评价考核体系和监督评价机制不健全.

综上,造成工业用地低效利用的原因复杂多样,根据重庆市A县截止2011年底低效工业处理情况统计数据分析,A县截止2011年底低效工业用地37处,主要成因是规划不合理、资金困难、经营不善等企业自身因素,具体分析见图2.



数据来源:重庆市A县截止2011年底低效工业处理情况统计数据.

图2 低效工业用地主要成因解析图

2 低效工业用地退出机制设计

按照企业生命周期理论和边际效益理论,企业随着成长周期的增长,效益将日益低下或倒闭、破产,是企业发展的基本规律.由于利益机制的存在,现有退出激励政策不适当,退出监管不到位,大多企业在产业生命周期结束后也不愿退出土地,使得当前的低效工业用地退出状况并不乐观,存在退出数量少、节奏慢、质量低等现象,严重影响了土地节约集约利用和产业更新换代.当前,工业园区管理者与各级政府职能部门相继采取了一系列措施引导低效工业用地退出,取得了初步成效,但还存在一些不足,如政策、法规不完善,资金紧缺存在问题,激励政策引导不足和退出监管不到位等问题,还未形成统一的约束制度和政策规范,对低效工业用地退出的范围和种类没有明确的界定,缺乏相应的实施细则,直接影响了工业用地有效利用和闲置土地资源的挖掘利用.

综合前面研究分析的低效工业用地的主要成因和当前低效工业用地退出机制存在的问题,低效工业用地退出除了受到市场需求的拉动外,政府职能部门的约束管制、利益激励的驱动和惩罚机制都是低效工业用地退出的动力因素.基于此,本文提出以平衡各相关主体的利益、寻求经济发展和土地集约可持续利用为目标,以寻求经济发展和土地集约可持续利用为目标,从行政维、经济维、法律维、技术维四个方面,构建综合性低效工业用地退出机制,包括项目的前期审核准入、中期动态监管、后期土地退出管理等方面的内容(见图3).

2.1 工业项目的前期审核准入管理

目前国家、省(自治区)、市逐级下放项目审批权限,这就要求基层政府自身要负起更大的项目引进责任,进一步规范项目引进程序,并做好工业项目的前期审核准入管理.

2.1.1 加强项目联审评定,提高项目准入门槛

由经信委同各有关部门进行项目联审评定,提高工业项目准入门槛,通过合理布局园区规划,重点

吸引科技含量高、创税能力强、节能低耗的产业项目,将污染严重、技术含量低的外资挡在门外,从源头上防止产生新的土地闲置及低效利用现象.

2.1.2 完善投资协议,依法约束企业投资行为

政府与项目投资企业签订《投资协议》既是企业履行承诺、享受扶持政策的重要依据,也是政府规避项目引进风险,约束企业投资行为的有效手段.明确约定项目投资方式、投资强度等,通过违约责任来约束和规范企业投资行为,为项目后期监管提供有效政策法规依据^[34].

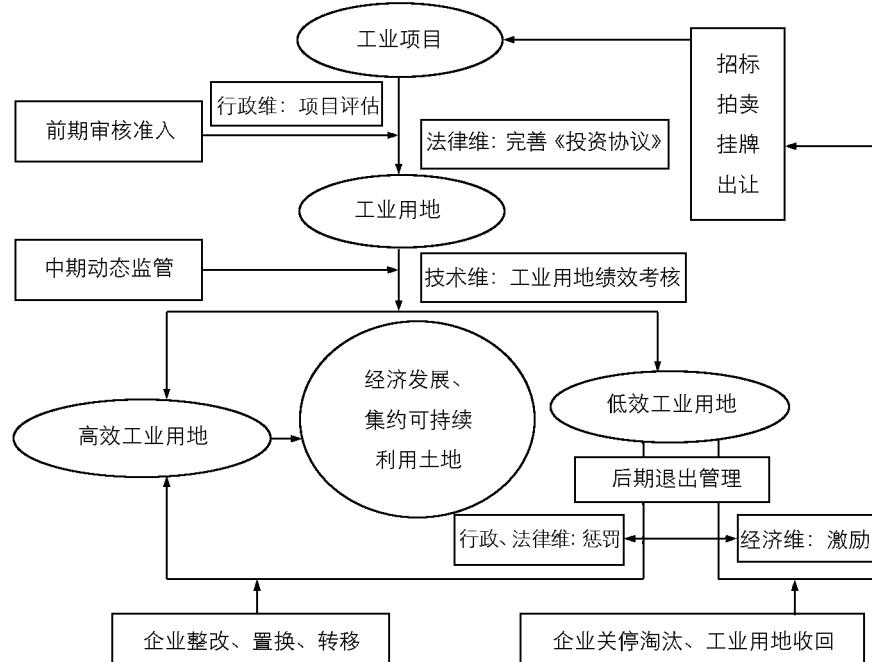


图3 低效工业用地退出机制示意图

2.2 建立工业项目动态巡查制度,实施对工业项目的中期监管

工业项目的中期动态监管主要通过构建合理的工业用地考核评估机制和项目责任追究机制,由项目建设监管机构来对项目用地建设全程进行综合动态监管.定期组织开展工业用地绩效考核,追踪工业项目的开工、建设情况,加强工业项目用地动态巡查,建立工业用地动态信息公开网站,定期公布土地供应、合同履行等情况,完善项目责任追究机制,评价结果作为主管部门绩效管理和工业园区升级、和低效工业用地退出的重要依据.

2.3 工业项目的后期土地退出管理

工业项目的后期土地退出管理,主要是控制和整合现有低效工业用地.低效工业用地退出机制中的主要参与方是企业和政府,只有提高企业和政府的积极性,发挥双方的主观能动性,才能确保机制的可操作性^[35].因此通过建立健全公平与效率相结合的引导激励机制和严格法制管理的惩罚退出机制,保障企业和政府的既得利益是设计低效工业用地退出机制的核心内容.

2.3.1 低效工业用地退出途径

根据重庆市工业用地的综合调研,对各类工业用地用地类型、低效用地形成原因和特点进行归纳和分类,重庆市现有低效工业用地主要包括以下几大类型:国家产业目录规定的禁止类、淘汰类产业使用的工业用地;不符合安全生产和环保要求的高能耗、高污染、低效益工业用地;土地利用和产出效率低下的工业用地;因企业倒闭破产或者其他原因无法按合同约定进行建设利用导致闲置或部分闲置的工业用地.通过实施关停、实施整改或退出管理盘活低效存量用地,带动区域产业升级,具体退出途径参见表1.

表1 低效工业用地退出途径

退出途径	退出前管理办法	退出类型
无偿回收	依法实施关停	国家产业目录规定的禁止类、淘汰类产业使用的工业用地
政府回购	实施整改或淘汰	不符合安全生产和环保要求的高能耗、高污染、低效益工业用地
置换或转移	限期内未整改或整改不达标	土地利用和产出效率低下的工业用地
政府回购	土地闲置不满2年,限期动工,否则收回	因企业倒闭破产或者其他原因无法按合同约定进行建设利用导致闲置或部分闲置的工业用地
政府回购	土地闲置不满2年,司法原因导致闲置,成本收回司法程序完结后处置	
无偿回收	土地闲置满2年、经原批准机关批准	
等价置换	土地闲置满2年,不符合无偿回收条件	
其他方式退出	按合同管理	租用期满返还

2.3.2 低效工业用地退出激励和惩罚退出机制

低效工业用地不愿退出的主要原因还是在于利益问题,因此,政府应以保障企业在退出过程的利益为指导,通过设立工业用地退出专项补偿金;鼓励低效工业用地提升土地利用水平,产业转型升级;健全财政资金绿色信贷配套体系,发挥市场的调节作用完善退出激励机制,引导低效工业由“被动退出”到“主动退出”转变。通过法律法规的形式明确低效工业在退出过程中所承担的职责和义务,做到“有法可依,有法可循”;实施差别化土地使用税征收标准,对企业闲置低效用地,加大土地使用税、房产税征收力度;加强对各相对方的法制宣传,形成懂法、守法的氛围,加强行政监督,维护政府诚信。

3 结语

政策法规不完善、资金紧缺、激励政策引导不足和退出监管不到位是当前低效工业用地退出存在的问题,建立并完善低效工业用地退出机制,推动低效工业自愿合理搬迁、转产、关闭或升级改造,盘活存量土地和促进土地资源优化配置,是实现土地集约节约利用的必然途径。低效工业用地的升级改造是一个系统的过程,它涉及到社会、经济等多种因素,低效工业用地退出除了受到市场需求的拉动外,政府职能部门的约束管制、利益激励的驱动和惩罚机制都是低效工业用地退出的动力因素。基于此,本文以集约用地为导向,尝试提出符合我国国情的低效工业用地概念,分析低效工业用地的主要成因,结果显示造成重庆市工业用地低效利用的最主要原因有:政府发展观念错位,招商引资供地准入门槛低;园区规划布局不合理,基础设施不够完善;企业圈占囤积土地,经营不善等企业自身原因;土地供应监管机制不健全等。以寻求经济发展和土地集约可持续利用为目标,运用行政、经济、法律、技术等手段,构建一个包括项目的前期审核准入、中期动态监管和后期土地退出管理的综合性低效工业用地退出机制探讨低效工业用地退出机制,有助于促进工业用地集约利用水平的提高。然而,低效工业用地成因和退出的因素复杂多变,如何制定合理的低效工业用地考核评定机制,制定合理的退出奖惩标准,仍是今后一个值得深究的问题。

参考文献:

- [1] 张源,周丽亚.低效工业用地成因解析及改造策略研究——以深圳为例 [C] //和谐城市规划——2007中国城市规划年会论文集,哈尔滨:黑龙江科学出版社,2007: 1829—1833.
- [2] NUMAN M Y, ALMAZIAD F A, AL-KHAJA W A. Architectural and Urban Design Potentials for Residential Building

- Energy Saving in the Gulf Region [J]. Applied Energy, 1999, 64(1—4): 401—410.
- [3] WOLDENBERG M J. An Allometric Analysis of Urban Land Use in the United States [J]. Ekistics, 1973, 36: 282—290.
- [4] LEE Y. An Allometric Analysis of the US Urban System: 1960—1980 [J]. Environment and Planning A, 1989, 21(4): 463—476.
- [5] CULLINGWORTH J BARRY. Alternate planning Systems: Is there anything to Learn from Abroad? [J]. Journal of the American Planning Association, 1994, 60(2): 162.
- [6] HALLEUX JEAN-MARIE, MARCINCZAK SZYMON, VAN DER KRABBEN ERWIN. The Adaptive Efficiency of Land Use Planning Measured by the Control of Urban Sprawl. The Cases of the Netherlands, Belgium and Poland [J]. Land Use Policy, 2012, 29(4): 887—898.
- [7] Development Inside Urban Growth Boundaries: Oregon's Evidence of Contiguous Urban Form 1998 [J]. Journal of the American Planning Association, 1998, 64(4): 424—440.
- [8] 吴郁玲,曲福田.江苏省开发区土地利用集约度的评价研究 [J].长江流域资源与环境,2006,15(6): 703—707.
- [9] 王广洪,黄贤金,姚丽.国家级园区用地相对集约度及其时空分异研究 [J].中国土地科学,2007,21(4): 18—25.
- [10] 张虎.浙江省开发区土地集约利用评价研究 [D].杭州,浙江大学,2011.
- [11] 王明舒,朱明.利用云模型评价开发区的土地集约利用状况 [J].农业工程学报,2012,28(5): 247—251.
- [12] 姚秋昇,梁启学.重庆市国家级开发区土地集约利用水平研究 [J].西南师范大学学报:自然科学版,2014,39(1): 86—91.
- [13] 陈昱,陈银蓉,马文.基于 Bayes 判别的工业用地集约利用评价与潜力挖掘分析——以湖北省典型企业为例 [J].资源科学,2012,34(3): 433—441.
- [14] 郭贵成,任宝林,吴群.基于 Arcgis 的江苏省金坛市工业用地集约利用评价研究 [J].中国土地科学,2009,23(8): 24—30.
- [15] 童恋.城市工业用地集约利用评价研究——以西安市 6 个典型省级开发区为例 [D].西安:西北大学,2010.
- [16] 赵小凤,黄贤金,李衡,等.基于 RAGA-AHP 的工业行业土地集约利用评价 [J].自然资源学报,2011,26(8): 1269—1277.
- [17] 谭丹,黄贤金,胡初枝,等.不同行业工业用地集约利用水平比较研究——以江苏省典型区域为例 [J].江西科学,2008,26(6): 922—977.
- [18] 徐慧,黄贤金,姚丽,等.江阴市电力行业用地集约利用评价 [J].中国土地科学,2010,24(1): 43—49.
- [19] 鲁春阳,杨庆媛,文枫.乡镇企业土地集约利用评价 [J].西南大学学报:自然科学版,2009,31(11): 97—102.
- [20] 黄大全,洪丽璇,梁进社.福建省工业用地效率分析与集约利用评价 [J].地理学报,2009,64(4): 479—486.
- [21] 潘洪义,周介铭,何伟,等.唐山市主城区工业用地布局与空间结构分析 [J].四川师范大学学报:自然科学版,2012,35(4): 567—572.
- [22] 叶勍,江风,季翔.城市化过程中的土地集约利用途径 [J].资源开发与市场,2004,20(2): 108—110.
- [23] 李超,张凤荣,宋乃平,等.土地利用结构优化的若干问题研究 [J].地理与地理信息科学,2003,19(2): 52—55.
- [24] 张志宏,徐惠,等.我国城市土地集约利用的思考 [J].农机化研究,2006,34(9): 23—26.
- [25] 郑顺平.土地集约利用的关键手段——城市新区土地开发综合分析 [J].规划师,2003,19(10): 41—44.
- [26] 刘伯恩.城市土地集约利用的途径与措施 [J].国土资源,2003(2): 25—27.
- [27] 刘定惠,谭术魁,朱超洪.城市土地集约化利用的对策探讨 [J].湖北大学学报:自然科学版,2003,25(4): 356—359.
- [28] 杨攀,杜志红.农民集约使用土地的主体权利完善——以农民的社会权为出发点 [J].西南大学学报:社会科学版,2010,36(2): 109—113.
- [29] 潘卓,廖和平,杜军.重庆市乡镇企业土地利用集约度评价——以九龙坡区白市驿镇海龙村为例 [J].西南师范大学学报:自然科学版,2011,36(2): 169—174.
- [30] 李涛,廖和平,孙海,等.城市土地供应政策绩效评价研究——以重庆市都市发达经济圈为例 [J].西南大学学报:自然科学版,2014,36(6): 1—7.
- [31] 郭鹏,孙艳玲,刘洪斌,等.基于知识的土地利用/土地覆盖遥感分类研究 [J].西南农业大学学报:自然科学版,

- 2003, 25(03): 279—282.
- [32] 陈立定. 工业用地年租制供应模式研究 [J]. 经营与管理, 2011(10): 77—78.
- [33] 郑惠强. 基于土地资源约束条件下的上海劣势产业退出研究 [J]. 科学发展, 2010, 20(9): 3—22.
- [34] 麻桂梅. 政府招商引资风险防控及项目退出机制探索 [J]. 现代经济信息, 2012, 19(10): 89—90.
- [35] 王小华. 基于外部性理论的国内老工业基地重污染企业退出机制设计 [J]. 全国商情(经济理论研究), 2011, 5(3): 21—23.

Intensive-Oriented Evaluation and Exit Mechanism Analysis of the Inefficient Industrial Land in Chongqing City

HONG Hui-kun^{1,3}, LIAO He-ping², ZENG Yan²,
YANG Wei⁴, XIE De-ti³

1. Southwest University, Chongqing 400715 China;
2. School of Geographical Sciences, Southwest University, Chongqing 400715, China;
3. School of Resources and Environment, Southwest University, Chongqing 400715, China;
4. Vocational Institute of Engineering, Southwest University, Chongqing 400037, China

Abstract: Building a scientific and reasonable exit mechanism for inefficient industrial land, promoting the upgrading of inefficient industrial land, revitalizing stock land and promoting an optimal allocation of land resources are an inevitable requirement if land intensive and economical use is to be achieved. In this study, the connotations of “industrial land” and “inferior position industries” are discussed, the concept of “inefficient industrial land” is proposed and the main causes for the occurrence of inefficient industrial land are analyzed from the perspectives of policy, economy, planning, management and enterprise. The results indicate that inefficient industrial land in Chongqing is mainly caused by distorted development view of the government, low threshold for land provision in inviting investments, unreasonable planning and layout of industrial parks, poor infrastructure, land hoarding by enterprises, bad running and imperfect monitoring mechanism for land supply. Finally, based on the dimensions of administration, economy, law and technology, a comprehensive exit mechanism of the inefficient industrial land, which consists of examination and verification in the early stage, dynamic supervision in the middle stage and management of land exit in the late stage, is constructed so as to seek the realization of a sustainable intensive utilization of land.

Key words: inefficient industrial land; intensive; sustainable utilization; exit mechanism; Chongqing municipality

责任编辑 陈绍兰

