

长三角空间开发规模膨胀：把徽赣也拉进来？

张立伟

“长三角”的空间随着开发规模的膨胀正在逼近饱和；专家警告：“再这样下去，将可能无地可开”

8月28日，国家五部委“土地市场治理整顿联合督查小组”抵达江苏昆山市，进行为期两天的检查。督察组中包括国土资源部、发改委、监察部、建设部、审计署的专家。此前，8月8日，国土资源部检查组已来过昆山检查当地土地部门的依法行政工作，

据悉，当时国土资源部小组评价说，昆山依法管理土地工作“走在全国前列”。

记者近日乘坐“摩的”在昆山乡间采访时感到惊讶，10多公里行程，一片片广阔的农田里，充斥着推土机和脚手架。

记者在探访为抵制拆迁而发生“上访事件”的陆家镇孔巷村时，才知道这个村正成为在建中的“日本工业园”的一部分而已经消失。

农地被占与“炒地人”

离昆山10多公里的陆家镇，是昆山“1+3”（一个昆山现有城区，加上张浦、周市、陆家三中心镇的昆山中等城市）地区和吴淞江工业区（东区）的中心。公开资料显示，陆家镇已经建设了三个工业园区。在建的日本工业园和南亚工业园属于昆山市。

“保护耕地就是保护我们的生命线”——这是陆家镇国土资源所大楼一进门就可以看到的巨大标语。但是近10年来，这里平均每年征用农田1000亩作为工业用地。

陆家镇国土资源所所长徐吉介绍，面积35平方公里的陆家镇，现在农用地还剩下不到1/2。一些村民告诉记者：“5年之后，可能一点没有了。”至于昆山市，不含基础设施建设，2002年征用农田近2万亩。

徐吉介绍，昆山开发区是国家批准建立的，而陆家镇的开发区属于昆山开发区的范围。“所有用地都是有项目才会批准的，而且经过招投标。”但陆家镇的公开资料显示，总面积0.7平方公里的恒盛工业园2001年起筹建，总投资超过1亿元，预计两年内建成。园区建成后以吸纳外向加工配套企业为主，目前已有8家企业落户。

据镇里提供的资料，近10年来，陆家镇开发区土地使用权出让价格基本为10.5万元/亩，土地使用权50年。但记者从村民及一些企业老板那里获知，目前陆家镇土地出让的价格实际大约8.5万~6.5万元/亩。各镇为了吸引外商投资，相互竞争激烈，土地价格一降再降。“有的镇甚至不到4万元一亩。”一位知情人说。

如此低的价格又引来了更多的“炒地人”。一种说法是，由于昆山各地征用农地太多，超出规划和用地指标，因此，有人从苏北地区向昆山、无锡等苏南地区倒卖“用地指标”。

昆山工业园区用地面积已经达到45万亩，占到了昆山全部土地的50%。

“富民合作社”之勃兴

镇里建园区自然有利益，村里也想“分一杯羹”。在昆山，一些农民以入股形式联合出资，成立“富民合作社”，然后在村里建设标准厂房出租给外资企业，获取投资回报。

截至今年6月，昆山市各种类似“富民合作社”的经济组织已经有64家，总股本7200余万元，入户农民达到2200余户。

“合作社”的用地来源，一种是5%~8%的建设用地预留。据悉，为了对失地农村加以补偿，昆山市规定，按各村征用农用地总量的5%~8%比例返还给村里。还有一些村子复垦一些土地。

“富民合作社”起源于两年前的陆家镇车塘村，称之为“股份投资协会”。当时，一些中小台商由于资金不足，不能买地建厂房。车塘村领导便把村里的一块地以每年每亩3000元的价格，租给陈振球等8户农民，集资24万元建成标准厂房，再租给台商，年回报率在12%左右。在一些地理位置较好的地方，“富民合作社”遍地开花。此时，陆家镇又创造性地组建了镇里的“富民合作总社”，让全镇农村出资建造“打工楼”，然后按股分红。

在这场利益争夺战中，处于弱势的农民也不甘示弱。在陆家镇沿着“312国道”的一些村里，记者看到几乎是每家每户都在自己的二层小楼上隔开大约4~5间小房子，以每间每月100元左右的价格出租给来昆山打工的外地人。

在昆山，本地人口60万，外来人口则超过了100万。

但是，镇政府近期宣布，“根据土地法和江苏省有关规定，凡是在本户宅基地内新建、扩建、改建、翻建（包括平房升楼房）都必须向当地村委会提出申请，并由镇国土所和建管所专职人员到现场勘查，经审核同意才能建设。未经审核自行搭建的，一律属违章建筑，由行政执法部门进行强制拆除”。

在陆家镇记者得知，这里宅基地也是可以买卖的。陆家镇通常的宅基地是三分地，即200平方米。2002年9月，昆山市宣布取消宅基地，每平方米补偿800元左右。但也有拆迁农民告诉记者，他们的宅基地1300~1400元/平方米。甚至有传闻说，一块宅基地炒到30万元。

“长三角”未来

随着用地迅速增加，大量的失地农民就业、生活、社会保障等问题也日益突出。

2002年4月，昆山市政府出台政策，实行按年分期补偿的办法和“369”补偿标准，即征（使）用集体土地以每亩责任田300元、自留地600元、口粮田900元为基数，每年落实发放到户，并根据物价上涨指数，三年左右上调一次；同时，一改以往将土地补偿费交给集体管理的做法，将其纳入市镇两级财政管理。

昆山国土管理局办公室的人员告诉《财经时报》，政府专门建立一个基金，把给农民的补偿费集中起来，从土地收入和财政收入再拿一部分出来，不断充实这个基金。然后再按“369”的标准补偿。

根据官方资料显示，从2002年年底，昆山开始实行“土地换保险”，在住房、养老、大病、医疗和教育等方面为农民建立长期受益的保障机制。

但是，与记者交谈的很多村民大都不太清楚自己的权益如何，更不知道集体财产如何处理。农民失去土地以后，一切生存条件都要市场化。据悉，农民拆迁后，政府安排的商品房价格已经由去年的1300元/平方米，上升到2400元/平方米左右。

“不仅是昆山，从南京、无锡、苏州到上海，再到杭州，布满了大大小小的工业园区，每个市、每个区、每个镇，甚至每个村都参与进来叫卖土地，各自都需要获取利益。”一位在“长三角”经历了三次搬迁的企业主说。

“吸引来外资就是政绩，成本没有人考虑；政绩是自己的，成本是国家的，而那些失去土地的农民的未来，更很少有人去想”。记者在采访过程中，遇到两位镇领导出国考察，一个去了英国，一个去了美国。

近日，国家发改委会规划司司长杨伟民在上海的一次座谈中说，土地、淡水等都是经济发达地区的稀缺资源，现在出现“用土地换GDP”、“用土地换外资”现象。这种简单的发展思路不可能持久，“再这样下去，将可能无地可开”。

“长三角”的空间随着开发规模的膨胀正在逼近饱和。有专家指出，未来这一区域的人口可能达到2亿，而整个“长三角”面积只有10万平方公里。

责任编辑：杨玉中