



改革创新 精准施策

晋江市自然资源局全力全速服务保障园区标准化建设

本报记者 阙杨娜 通讯员 魏智文

2022年,晋江新建产业空间超150万平方米。

刚出炉的数据显示,晋江已经完成“今年年底前建设超百万平方米标准厂房”的“小目标”。

当前,晋江把综合产业园区建设作为深入学习贯彻党的二十大精神的重要抓手,举全市之力、聚要素资源推进综合产业园区建设。

晋江市自然资源局聚焦“提高效率、提升效能、提增效益”行动,以“解放思想大讨论”活动为契机,以市委“五年”活动为抓手,组织全员头脑风暴,做优规划引领服务保障、下沉用地用海要素保障、全面创新挖掘政策空间、开展政企贴心服务,以思想破冰引领行动提质,全力全速服务保障园区标准化建设,挖掘园区工业用地空间,助力晋江经济高质量发展,推进产城人深度融合。

“我们将继续紧紧围绕传承弘扬‘晋江经验’,以解放思想为先导,攻坚三大战略目标,强化空间要素保障,争取最大发展空间,踔厉奋发、勇毅前行,为晋江高质量发展贡献自然资源力量。”晋江市自然资源局党组书记、局长陈英俊说。

做优顶层设计 提升规划服务

城市的发展空间在哪里?这离不开规划引领。为此,晋江市自然资源局做优顶层设计,提升规划服务。

一方面,逐步建立空间规划体系,通过深入推进国土空间总体规划编制,形成1个市级总体规划、4个规划评估、7个专题研究和1个数据库的初步成果。同时,统筹划定“三区三线”,在国土空间规划中为发展规划确定的重大项目、重点工程预留空间。加快产业空间布局等专项规划及村庄规划编制,完成控规数据库入库206个,试行动块控规图则编制,保障无控规地块落地需求。

另一方面,该局优化产业及空间布局,统筹区域功能、空间布局、产业发展、基础设施等,推进片区(园区)改造提升,初步确定“一轴、两带、四湾、五组团”产业空间格局。

同时,还构建两级产业区块控制线,严格控制和保护以工业为主导的功能区块,以市级—镇街级工业园区为基底(市级工业园区14个,镇街级工业园区32个),初步划定产业区块257处,面积37.95万亩,明确了今后晋江市产业发展空间。

强化要素保障 提升用地质效

聚焦工业(产业)园区标准化建设推进年等活动要求,该局坚持项目跟着规划走、要素跟着项目走,通过“专班运作、闭环联动、交叉并联、向上沟通、巡回服务”五项举措穿透落实用地用海要素保障专项攻坚工作,并选派4名骨干到自然资源部、省自然资源厅、省规划院、自然资源部东海局驻点跟班,进一步配强改革办工作力量。

同时,该局出台《关于破解空间要素制约助力经济高质量发展若干意见(试行)》《晋江市工业企业不动产登记历史遗留问题处理方案》《涉及规划历史遗留问题处理意见》等文件,引导企业借助政策红利主动参与改造提升,高效盘活利用土地资源,加快推进工业(产业)园区标准化建设。

今年以来,项目用地已获批5133亩,全力保障绿色高端面料整理微工业园、英林服饰一体化工业园和14个综合产业园区的项目用地需求。海域使用权获批880亩,经济开发区(安东园)历史围填海处理方案获自然资源部同意备案;集成电路产业园(工业园)2号地块出让方案获省政府批准并挂牌成交,系泉州市首宗公开出让海域使用权的历史围填海项目,实现晋江市海域使用权从行政审批到市场化配置零的突破,为绿色高端面料整理微工业园、集成电路装备产业园、污泥处置中心等项目的空间挖掘提供坚实保障。



创新政策举措 破解项目难题

工业园区标准化建设是提升晋江用地效率、节约集约水平的主要抓手。晋江市自然资源局以问题为导向,在实践中求突破,把重点放到解决园区标准化建设等重点项目的实际问题上来,哪里阻碍项目落地,就从哪里改革突破,以实践匡衡政策,以实践拓展高质量发展空间。

该局鼓励零地增容,允许容积率突破3.0,支持企业完善手续、增资扩产。鼓励园区企业通过厂房加层、厂区改造、内部土地整理、开发建设地下空间等途径提高工业用地利用效率。今年以来,该局共办理40宗、面积2352亩工业用地提高容积率手续,提容后可新增建筑面积约182万平方米,相当于零新增用地再造约910亩容积率3.0的高开发强度工业用地。支持容积率上限按控规上限执行,不再限定为3.0。目前三斯达项目正在办理提容手续(容积率达到3.8),预计可新增建筑面积约45万平方米。“我们还支持成长型中小企业升规纳统,用地容积率按4.0确定。”晋江市自然资源局有关负责人介绍。

该局允许法拍地块单独计算指标报建。为解决早期工业项目分割办理的土地证在司法拍卖时出现不同企业竞得的情形,经多次向省自然资源厅沟通取得支持,以分割的土地证为单位重新签订土地出让合同,单独计算规划指标以解决企业报建问题。比如,福建省华宝智能科技有限公司于2020年12月29日以拍卖方式取得195.91亩项目用地,但涉及三本出让合同,由于其中两本出让合同有多个不同土地使用权人而无法单独申请提高容积率手续,市自然资源局创新政策,同意不同的土地使用权人分别重新签订补充合同予以提容增效,目前该项目已顺利开工。

该局支持2017年前出让的工业项



目行政办公及生活服务设施建筑面积由7%提高至20%进行报建,解决早期出让遇到的报建问题,保障企业增资扩产需求。比如福建省奔浪体育用品有限公司,出让合同约定行政办公及生活服务设施建筑面积比例是7%,按该政策支持其以18.96%的比例进行设计方案审查和办理工程规划许可证。还支持工业企业补办不动产权证,对于2021年12月31日前取得合法用地手续且建设完工投用、因基建程序不规范、手续不齐全等原因无法办证、影响融资的规模以上工业企业,开辟办证通道,实行联合踏勘、联合审批,依法处罚后补办不动产权证,为工业企业增资扩产提供政策保障。同时,通过支持企业提高规划指标、放宽退让标准、支持部分办理、组织论证等措施,进一步支持工业企业补办不动产权证。

该局加大保障性租赁住房支持力度,支持建设平战两用的保租房,可将产业园区中工业项目配套设施建设行政办公及生活服务设施的用地面积占比上

限由7%提高到15%,建筑面积占比上限相应提高到30%,提高部分应用于建设宿舍型保租房。

“我们还支持工业项目归宗改造,把零散用地归于整宗,还优化用地剩余年限核算,相比以前的做法对业主来说更实惠。”晋江市自然资源局相关负责人介绍,“比如,华懋电镀区旧厂房改造项目,三宗零星地块经综合后,采用加权平均计算土地剩余年限,相比原有政策按单宗用地最短年限来说,更好地保障企业利益不受损。”

该局还实行灵活供地、“标准地”出让、混合产业用地等供地模式。比如允许工业项目采取长期租赁、先租后让、弹性出让等灵活供地模式,推行“标准地”出让,让企业从拿地到开工省时省力,降低企业用地成本。此外,允许以工业为主导功能的混合产业用地出让,单一工业用地可兼容研发、创意、设计、中试、检测功能等其他产业用途。同时支持工业物业按幢、层固定界限进行分割转让,满足中小微企业的发展空间需求。

优化营商环境 激发市场活力

该局在全省首创建设项目设计方案“多评合一模拟审批”模式,“模拟审批”通过后即可启动施工图设计和审查。待建设项目达到法定审批条件后,可在3个工作日内取得《建设工程规划许可证》,破解企业头疼的“开工慢”难题,实现“拿地即开工”。“多评合一—审批”模式施行以来已办理255宗,较传统审批模式为建设方节省约2~3个月时间。如经济开发区安东园绿色高端面料整理微工业园在土地手续报批过程中,自然资源局通过“模拟审批”对该项目提前介入技术指导,5个工作日内完成设计方案“模拟审批”,待取得土地手续并达到法定办理条件后便可直接申请办理《建设工程规划许可证》,为建设方节约3个月时间。

该局出台《关于进一步简化工业企业提容增效报建程序的通知》《关于进一步简化工业项目建筑设计方案编制内容的通知》,在进一步简化工业企业提容增效报建程序方面,提供申报前用地初审服务,放宽申办条件、简化方案内容、明确各办理环节申报及审查流程,更便于操作;优化后,工业项目提高容积率审批,无需调整控规的办理时间由原先的75天压缩至27天,需调整控规的办理时间由原先的136天压缩至45天;在进一步简化工业项目建筑设计方案编制内容方面,对工业项目设计方案编制内容、联合审查项目范围、联审部门及联审时限均做了“减法”,是进一步优化营商环境的重要落地措施。这两份文件获福建省自然资源厅全文全省推广。经济开发区金保利绿色循环产业园项目作为晋江市工业园区标准化建设项目,成为首宗做“减法”的工业项目。按照新的审查办法,该项目设计方案提供的技术图纸(含设计说明)由近百张减少至仅需11张,联审部门和联审时限分别减少至4个部门、3个工作日。通过做“减法”,该项目设计方案仅7个工作日就通过设计方案技术审查,取得建设方的认可和好评。本次简化,将工业项目设计方案的审查时间由原来的一个月提速到两周以内,切实助力工业项目报建时间再压缩,审批效率再提速。

2022年11月29日,晋江新智造产业园项目迎来首栋标准厂房封顶,厂区内其他标准厂房也已进入不同施工阶段。该项目系晋江市施行“交地即交证”“拿地即开工”模式以来,首宗带建筑设计方案出让并实现“四证同发”的工业项目,是省、泉州市重点项目,同时也是园区标准化建设试点暨示范项目之一。该项目将主要招引智能制造、智能轻工等上下游企业,推动相关传统产业向智能化集群产业发展。

据介绍,“四证同发”模式是指市自然资源局通过靠前谋划、指导拿地、主动服务、全程帮办、联审联办、快审快批,在地块完成交地手续当天为项目业主同时发放《土地出让合同》《建设用地规划许可证》《不动产权证书》《建设工程规划许可证》等四份文件,实现“交地即交证”“拿地即开工”。

“运用该模式,全程耗时不到5天(自8月12日土地出让后,到8月26日拿证,扣除其中公示期及节假日),为企业节省大量的开工准备时间。”晋江市自然资源局相关负责人介绍。

据悉,该局健全监管机制,推行建设用地全流程监管,对新增和扩容的工业项目,明确投资强度、亩均效益要求,“一地一案”严格批后监管,促进高效用地。2021年以来已签订监管协议83份、总用地面积2492亩,投产后预计产值64.24亿元,年纳税4.1亿元。此外,该局还积极向上对接,争取盘活利用低效用地政策,持续改革创新。下一步将因地制宜开展全域土地综合整治、城镇低效用地再开发、集体经营性建设用地入市等工作,通过“政府收、市场换、司法拍、异地挪、低效提”等模式,分类盘活低效用地,解决历史遗留问题,持续释放改革红利,充分挖掘城乡建设用地潜力和效益。

