

晋江市自然资源局： 盘活利用低效用地 赋能城市发展

本报记者 阙杨娜 通讯员 詹嘉明 翁信托

晋江的民营经济发端于村镇,是晋江发展的底色,形成了安踏、恒安、三六一度、劲霸、柒牌等龙头企业,县域基本竞争力位居全国前四。不过,一个在高质量发展过程中不可避免的痛点出现了:空间布局破碎、土地开发强度趋近饱和、用地成本过高,全市工业用地的平均容积率只有1.07,工业用地紧缺与土地利用效率低的矛盾日益突出。

面对痛点,晋江积极加快探索与改革步伐,以盘活利用低效用地试点为契机,破解空间制约,促进项目落地,为“强产业、兴城市”提供高品质发展空间。

“盘活利用低效用地是推进中国式现代化晋江实践的重要抓手,事关产业现代化、治理现代化、城市高品质、民生高质量。我们将以先行先试的胆魄,用好用足用活政策,强势推进盘活利用低效用地试点,支撑建设高品质Ⅱ型大城市,奋力推进中国式现代化晋江实践。”晋江市自然资源局局长陈英俊表示。



晋江市第二体育中心

节约集约用地 高效利用土地

走进位于福兴路南侧的“集成电路小微工业园”一期项目现场,只见7栋标准厂房整齐林立,生产区、研发办公区、生活配套区齐全,道路宽阔平坦、绿草青青如画,人员进进出出……一个现代化工业园区呈现在眼前。

据介绍,该项目原用地面积约102亩,厂房却只有约1.2万平方米,容积率仅0.38,用于租赁汽车维修、机械加工制造及塑料制品生产,租金每平方米只有7元,项目效益低。由国有企业参与改造,于2022年5月动工建设。为促进盘活该宗低效用地,实现腾笼换鸟,按照集成电路科学园的整体规划设计,由国有企业参与改造,推进低效用地二次开发,引入晋华、渠梁等知名龙头企业的上下游配套企业,规划建设面积11.38万平方米、容积率1.61(航空限高)。目前,已对接50家企业,计划投资60亿元,达产后预计亩均产值可达500万元,亩均税收可达35万元。

“我市出台相关措施,建立集约评价机制,在盘活存量方面做足了功夫,有效盘活利用低效用地。”陈英俊如是说。

今年,晋江市出台《推进低效用地盘活利用若干政策措施(第一批)》,支持工业用地申请增加容积率不再增收土地价款和城市基础设施配套费,容积率允许突破3.0,提升空间利用效率;支持低效用地改造过程中的边角地、夹心地、插花地整合改造,赋予低效零散地块新价值,发挥规模效益;支持混合产业用地出让、多用途供地,满足多元化用地需求。此外还针对企业关注的用地规划问题及改造需求,提出了相邻宗地归宗改造、法拍地块盘活、工业物业分割转让、“退二进三”、保租房建设等政策举措。

2022年,晋江举全市之力、聚要素资源,盘活低效用地,推动晋江工业园区2.0版迈向3.0版。今年以来,在低效工业用地方面,已推动新增3个园区标准化建设项目开

工;同时在低效城镇用地方面,选取罗山片区、洪山文创园、青阳曾井和霞行片区、永和镇巴厝村深坑改造、新塘荆山社区康养建设等项目作为城镇低效建设用地盘活利用示范性重点项目加快推进。

此外,晋江市发挥盘活利用低效用地试点政策优势,高规格成立试点工作指挥部,抽调45名骨干集中办公,围绕低效用地再开发、全域土地综合整治、集体经营性建设用地入市、历史遗留问题处置四方面工作任务,将结合不同区位特点、资源禀赋和比较优势,大胆创新,积极探索不同形式的低效用地盘活模式,充分激活存量资源,提高集约利用水平,形成可复制、可推广的盘活利用低效用地“晋江样本”。

在晋江九十九溪田园风光项目现场,沿项目区的主路而行,只见道路两侧河流清澈,颇具特色的2号廊桥与6栋改造过的房子映入眼帘。放眼望去,成片的田地不断延展,与远处的高楼大厦交相辉映。项目区里的田地根据季节种植西红柿、水稻、草莓等,不同时节都会有许多市民前来采摘瓜果蔬菜。随着项目建设的推进,以前不见踪影的白鹭,现在都会成群出现在河边。

“九十九溪田园风光项目位于晋江中心市区,是池店、磁灶和西园三个镇街的接壤区域,总规划面积约10855亩。该项目以农用地整理、建设用地整理、生态保护修复、人居环境整治为抓手,通过项目前期科学合理规划,解决耕地碎片化和村庄宅基地零散分布的现状,实现耕地质量与数量的双提升。”晋江市自然资源局有关

负责人介绍说。

为了最大限度利用好盘活利用低效用地试点政策,晋江坚持以规划为引领,千方百计破解空间难题,满足建设用地需求。在集体经营性建设用地入市方面,策划生成安海镇创客智造园、东石镇金瓯产业园、磁灶镇中辉产业园等6个有带动性的入市项目。同时,策划天守服装织造公司等4宗历史遗留建设用地示范项目;加快推进集成电路产业园区(工业园)2号区块等项目历史围填海竣工验收核发土地使用权证。

“我们将尽快出台《晋江市低效用地盘活利用政策体系清单》,按照轻重缓急逐步完善低效用地配套政策,促进形成‘1+N’政策体系。”陈英俊表示,在做深做透调查摸底,科学编制专项规划基础上,进一步研究深化

陈埭、池店、西园、西滨、磁灶、内坑等6个镇域全域土地综合整治思路,形成试点单元实施方案。同时,在下半年启动安海、东石、金井、英林等镇域全域土地综合整治项目。重点推进连片低效用地改造项目,集中力量攻坚,解剖麻雀,解决项目难题,创新经验做法,形成一批市本级试点示范项目,倒排时间,加快推进项目实施。



晋江集成电路小微工业园



晋江大桥



科创新区效果图



▲福建和敏医院效果图



▼智能制造学院效果图

“强主城优辅城”建设高品质Ⅱ型大城市

城市建设事关民生福祉、城市发展。今年以来,晋江市委市政府贯彻“强产业、兴城市”双轮驱动,对标泉州市“抓城建提品质”行动,部署“城市品质提升攻坚行动”,大力实施“强主城优辅城”策略,重点布局“六大功能板块”,以“片区+体系”为实施路径,从规划提升、新区拓展、老城更新、综合交通、韧性生态、遗产保育、民生公服、城市管理、和美乡村九个专项行动推进城建项目350个,总投资1170.1亿元,年度计划投资237.2亿元。

日前,备受关注的晋江梅岭中片区建设项目正式进入动迁阶段。梅岭中片区位于晋江中心城区核心区域。按照规划定位,该片区将打造成为集科教文卫、文化创意、都市商贸、品质居住于一体的城市活力纽带、区域公共服务核心、智慧创新活力街区。

“梅岭中片区项目东邻万达广场,西接八山仙公园,南至桂华路,北抵晋阳湖,是晋江双创活力走廊上重要的城市节点,更是晋江打造品质之城、宜居之城、幸福之城的重要举措。”梅岭中片区项目指挥部有关负责人介绍说,项目规划预计征收土地面积约777亩,建筑面积约50.4万平方米,将打造产业综合体和创新综合体,充分释放产业集聚效应,进一步加快晋江“产城人”融合发展。

去年,在晋江市池峰路南延片区改造项目中,群众在项目第一时段第一天就完成了民房签约100%。100%的背后,是片区群众对项目的理解支持,更是对城市更新的期盼,对幸福生活的无限渴望。

池峰路南延片区改造项目地处泉州环湾建设带,位于晋江市东北部、池店镇中片区,是落实泉州市推动跨江发展、跨域融合及晋江市优化晋东北交通布局、提升城市品质、融入泉州同城化发展的重要举措。这将推动形成池店镇产城人融合发展先行示范区,项目主要涉及池店镇御禁、唐厝两个行政村。

作为池店南片区的商业配套,晋江山姆会员商店的落地将填补晋江高端零售市场空白,有力释放新的消费热点,将成为晋江打造新经济、新消费,推动“产城人”融合发展的靓丽名片。

“在城市品质提升攻坚行动中,我们突出规划引领,策划储备14个片区更新项目,完成产业布局、综合交通、村庄布局等3个专项规划中间成果,推动梅岭中片区、葫芦山文教园等5个城市设计、4.31平方公里控规编制及15个村庄规划编制。”晋江市自然资源局有关负责人介绍,在践行产城融合过程中,晋江不断优化项目组合,将基础设施、公共服务设施、产业基础、商业商贸、生态景观等283个项目,不断充实植入市区、晋江各个角落,并引入福建和敏医院、山姆会员店等高端业态项目。

作为晋江市城建办牵头单位、城乡规划主管部门及城建项目资源保障部门,下一步,晋江市自然资源局将紧抓“片区+体系”项目盘子,主要聚焦“4+4+N”城市片区79个项目,坚持“强功能”导向,落实“强主城优辅城”策略,推动片区加快建成、连片发展,整体提升。坚持“产业培育、基础设施、公共服务配套、生态环境”四个优先,推动老城更新活化、综合交通完善、城市韧性提升、遗产保育强化、民生公服夯实、城市管理升级、和美乡村建设。

其中,规划提升专项行动共有12个项目,年度计划投资1736万元,加快提高城镇开发边界内控规覆盖率,推动“应编尽编”村庄规划全覆盖,高水准开展城市设计,塑造重要节点城市意象。

新区拓展专项行动共79个项目,年度计划投资82.3亿元。包括推动高铁新区、科创新区、紫帽片区、池店中片区、英林老镇区等片区尽快成型见效;推动晋东新区、梅岭中片区、安海龙山北环片区、城西片区等片区尽快转入建设。

老城更新专项行动共56个项目,年度计划投资61.6亿元。聚焦青阳、梅岭等高密度的老城区,立足空间梳理、配套完善、安全提升、环境优化,实施49个老旧小区改造,打造3个完整社区,构建“15分钟生活圈”。

综合交通专项行动共29个项目,年度计划投资20.0亿元。推动快速通道形成成网,与环湾组团快速联通。重点加快一重环湾西滨段、世纪大道南延伸、池峰路南延伸等“聚城畅通”工程。

韧性生态专项行动共53个项目,年度计划投资22.4亿元。其中,加快治水能力提升项目32个,生态修复提速项目10个,市政基础功能提质项目11个。上半年全力推动九十九溪田园风光首开区开放迎客,以及推动紫湖郊野公园上半年基本完工、年底前建成投用。

遗产保育专项行动共13个项目,年度计划投资6.6亿元。通过完善文化遗产整体保护利用体系,做大做深多元旅游,重点加快梧林、紫峰里古厝群开发建设,福林村、南浔村传统村落保护发展。

城市管理专项行动共8个项目,年度计划投资2.5亿元。全面启动“城市大脑”建设,搭建实景三维晋江、城市信息模型CIM平台,三季度完成“城市大脑”中枢系统建设、投用调度指挥中心。

和美乡村专项行动共24个项目,年度计划投资5.1亿元。完善乡村基础设施,深化“五个美丽”建设,提升村容村貌,重点加快龙湖镇、东石镇乡村振兴项目,曾井、屿头、后库等社区文体活动中心建设。

“二季度计划投资63.6亿元,开工36个项目,完工11个项目,年度确保完成投资增长15%以上,继续争取位列泉州首位。”陈英俊表示。