

深学争优 敢为争先 实干争效

多维路径提升空间承载体量 因地制宜探索高效盘活模式 晋江奋力推进低效用地盘活利用

本报记者 两杨娜 董严平 通讯员 詹嘉明



九十九溪流域田园风光项目

低
产
变
高
产

分类推进 创新改造模式

2022年,晋江启动实施园区标准化建设三年行动和推进年活动,举全市之力,凝聚要素资源,盘活低效用地,以园区标准化建设作为推进园区集约用地高质量发展的重要抓手。

位于晋江经济开发区新塘垵的岁金智谷·晋江新智造产业园便是其一。日前,该项目的主体结构已全线封顶,一期已签约入驻24家企业,涵盖智能装备、智能轻工、智能轻纺、新材料、生物医药等行业。

据悉,该项目原地块已闲置多年,经政府收储后采取“工业用地标准+总平面外立面风貌景观方案”出让,采用“龙头企业创始人+专业运营商”模式进行建设,项目用地面积121.2亩,计划总投资10.8亿元,预计年产值可达1400万元/亩,是开发区吸引民间资本参与打造的标准厂房标杆性、示范性项目。

近年来,晋江积极探索盘活利用低效路径措施,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,哪里阻碍项目落地,就从哪里改革突破,以实现拓展高质量发展空间。

在盘活低效用地过程中,晋江多维探索,不断提升空间承载体量。在盘活法拍地块上,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,促进华宝、永佳等项目顺利开工。在推进工业项目归宗改造上,支持采取加权

平均计算土地剩余使用年限,充分保障企业利益不受损,如华宝智能旧厂房改造项目,通过该政策加持,原3宗零零星地块合并后面积达260亩。同时还出台并宗改造操作指引,再次细化并宗流程和时限。

晋江还支持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。

与此同时,在服务保障上,晋江市自然资源局在全省首创项目设计方案“多评合一模拟审批”“五证同发”等模式,仅“多评合一模拟审批”就较传统审批模式节省45天以上,“五证同发”则实现“交地即交证”“拿地即开工”。

此外,在园区标准化建设过程中,晋江坚持“一区一主导产业,采取“政府主导规划+企业联合改造+村集体参与管理”“国企主导+协会参与+招商运营”“企业联合+专业运营商”等多种改造模式,策划推进再生纤维、功能面料、高端染整等9个传统产业园区和集成电路、数字经济、智能装备等5个新兴产业园区,可新增产业空间超1500万平方米,目前已建成260万平方米。



新智造产业园

完善生态 构建产业社区

走进智造产业园项目现场,厂房整齐林立,外墙干净清新,道路宽阔平坦,绿草茵茵如画,一个现代化工业园区呈现在大家眼前。

这是集成电路科学园产业社区的一个缩影,实现了生产方面的用地空间向上向下延伸,生活方面的配套功能及业态载体持续健全,生态方面的山水林田湖草一体化全域保护,是晋江盘活利用低效用地试点在产业社区提质增效上的体现。

在生产方面,晋江通过支持多主体开发、鼓励提容增效、支持腾笼换鸟、土地复合利用等手段,已盘活利用低效工业用地850亩,亩均投资达1000万元,项目容积率上限提高至3.0,增加产业空间约124.6万平方米。

在生活方面,按集中统一原则,建设公共配套设施21个,建设党群服务功能一体邻里中心项目;建设可提供1388套人才公寓的志动家园。针对“空心村”问题,就地保留132栋历史建筑,在延续传统村寨肌理基础上,打造集成电路大师工作室,策划文化体验、休闲娱乐活动,为集成电路高端人才提供灵感交流场所,让历史文化和现代生活融为一体,从而带动传统村落落在社区



芯智造产业园

效益导向 推动提容增效

塔吊高耸,机器轰鸣,工人们忙碌不停……晋江陈埭三斯达鞋纺园项目(一期)施工现场建设正酣。

在盘活利用低效用地试点政策的鼓励下,我们获批允许提高用地容积率至3.8,将项目容积率由4.0万平方米的产业空间。同时,我们还创新审批工业用地并宗改造,延长土地使用年限,进一步提高土地利用率。”施工现场,晋江市三斯达(福建)鞋业有限公司董事长助理丁芳妹如是说。

据了解,三斯达鞋纺园项目规划用地301.6亩,总建筑面积123.9万平方米(含独栋搭建高易厂房),容积率约1.05,破晓2项瓶颈,实现提容增效成为企业亟须解决的问题。

为破解企业难题,晋江市自然资源局陈埭分局展开行动,“我们组织建筑方案专家评审,在论证可行后,正式下达规划设计条件,提高容积率至3.8。”晋江市自然资源局陈埭分局有关负责人表示,此举是向“土地存

量”要“发展增量”,为“强产业、兴城市”提供高品质发展空间。

鉴于“房妹”介,该项目将采取局部保留改造和部分拆除新建相结合的模式,分两期建设,计划总投资超10亿元,拟拆除改造低效厂房11栋(约8.9万平方米),预计建成后可新增建筑面积约60万平方米,可吸纳超50家制鞋纺织企业入驻,容纳超6000名产业工人。

鼓励企业零地扩产、裂变升级。晋江先行先试出台工业用地提质增效、并宗改造等多份政策文件,支持容积率上限按控规上限执行并允许突破3.0。去年以来,晋江共办理工业用地提容增效项目66宗,面积2975亩,可新增建筑面积278万平方米。同时,绘制亩均产值、税收、用地三张热力图,建立综合评价体系,实行差别化资源配置;建立建设用地全流程监管等机制,明确投资额度,亩均效益要求,严格批后监督,推动土地使用向高质量效益转变。

散
地
变
整
地

片区连片开发

城市建设事关民生福祉,城市发展。晋江用好城镇低效用地再开发政策,无缝融入泉州环湾向湾发展和南翼高新区建设,实施“4+4”片区改造。

去年,晋江启动池峰路南延片区改造项目。该项目地处泉州环湾建设带,位于晋江市东北部、池店中片区,是落实泉州市推动跨江发展、跨城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寮、唐厝两个行政村。

作为池店南片区的产业配套,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。

另一边,晋江梅岭中片区建设项目也备受关注。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、区域公共服务中心、智慧创新活力街区。

“梅岭中片区项目东邻万达广场,西接八仙山公园,南至桂华路,北抵晋阳湖,是晋江双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,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,充分释放产业聚集效应,进一步加快晋江“产城人”融合发展。

据了解,通过实施高铁新区、科创新区、晋东新区、紫帽片区、池峰路南延片区、梅岭中片区、世达大道南延延伸带B1环片区、英林中心镇区的改造,晋江推进城市建设项目350个(总投资1170亿元,年度计划投资237.2亿元),带动片区功能集聚、业态提升、连片发展。



池店中片区

耕地连片整治

盛夏时节的傍晚,在晋江九十九溪田园风光项目,风吹稻浪,惊起白鸢一片。在不久前,九十九溪片区早稻收割过程中,成群结队的白鸢跟在收割机后面欢快地吃着虫子,呈现一派“鹭满水田”“飞鸟鸢”的优美生态景观。

九十九溪流域田园风光项目位于晋江城市核心区,是池店、磁灶、西园和梅岭4个镇街的接壤区域,总规划面积约10855亩,是一片“融·村·山·水·田”交织区域,是自然的田园生态系统与典型的闽南风格村落共存的区域。在保留传统生态农业田园风光的同时,推进耕地保护、传承农耕文化,将起到“城市中央公园”的游憩休闲、生态调节、三产融合发展的重要作用。

而在田野周边,组团式分布着闽南特色的现代民居,一些村民正在为即将开业的餐馆、饮品店忙碌着……村民有了多种收入,市民在这里观光休闲,绿意之中,生机盎然,幸福指数攀升。

按照相邻镇域、连片整治思路,晋江策划两个全域土地综合整治实施单元,涵盖10个镇域,399平方公里,更大范围统筹农用地整理,建设用地整理,生态保护修复、低效用地整治提升等,解决耕地碎片化问题,提高耕地质量,同步腾挪建设用地,优化空间布局。其中,九十九溪流域田园风光项目通过低效用地复垦和闲置农用地整理,开展高标准农田建设,农田耕作面积增加超1700亩,新增耕地218亩。

“通过项目前期科学合理规划,综合采取土地流转,高标准农田建设,拆旧复垦,建设集合住宅等措施,推动农田集中连片,促进农村建设用地集约利用,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。

荒
地
变
良
地

清理处置批而未供与闲置土地

盘活低效用地,激发高质量发展新动能。晋江在全省首创“445工作法”,2021年以来处置批而未供土地10233亩;采取动工、收回等多种方式清理处置闲置土地,2021年以来处置闲置土地4795亩。

四个工作方法。即一宗一档案,对土地的现状、规划用途等进行全面调查,逐宗完善图属信息,图表一一对应;一宗一对策,分析原因,对症下药,明确责任单位,制定处置措施,按照急重缓轻推进处置;一宗一保障,建立“专

班+审批部门+责任单位”全流程专人保障,确保每一宗都有专人跟踪,部门主动靠前,加强对接指导,提高审批效率;一宗一时间表,对照月处置率目标制定工作计划,倒排时间明确完成时限。挂图作战,建立清单台账,处置一宗一销号一宗。

四种整改模式。即“供、用、盘、撤”四种分类整改模式。

五个机制。即分类处置机制、协同协作快速协调机制、高效服务机制、科学供地机制和严格精细制度“五个机制”。

梳理处置围填海历史遗留问题

日前,晋江市集成电路产业园区(工业园)2号区块项目填海工程海域使用通过福建省自然资源厅验收,实现了晋江市围填海历史遗留问题填海验收从海域到陆地转变“零的突破”。

海域使用的“获准”,意味着净地空间的激活。该项目是工业园区标准化建设重点项目,面积504.71亩,容积率1.4-3.0。经核发土地不动产权证后,将投资25亿元用于建设集成电路标准厂房,总建筑面积可达78.5万平方米。通过验收后,可有效提升自然资源要素利用能力,解决产业用地供需矛盾,加快盘活利用低效用地,为“产城人”融合发展提供更多集可用用的空间载体,缓解晋江市城镇建设用地紧张和产业集聚用地不足矛盾,助力产业转型升级。

看好集成电路产业园区(工业园)的优质空间,晋科科创中心先行治疗设备研发生产基地及总部项目选择落地晋江。该项目也成为晋江市在医疗健康产业赛道上开辟的“新蓝海”。落地晋江后,该项目将建设研发中心、办公总部和生产基地等,计划在5年内打造成为年产值10亿元的高端医疗器械企业,助推晋江产业之城打造“中国核医疗”。

据了解,该项目位于晋江市东石镇白沙村西侧海域,2023年3月8日项目取得福建省晋江市东石镇有渔港的渔港作业条件,增加码头泊位及完善陆域生产配套设施条件,提高渔业作业能力,为渔业经济发展和保驾护航,助力建设晋江国家级沿海渔港经济区。



集成电路产业园

盘活处置农村闲置低效土地

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。针对集体经营性建设用地入市试点,晋江先后出台5份试点政策,涵盖了入市流程、市场交易、收益分配、监管制度等全流程,细化3个实施步骤,并明确入市主体、入市交易具体内容,细化了具体操作路径,并明确基准地价、调节金征收、批后监管、

抵押权人等大家较为关注的热点方面。比如,差别化收取调节金,对面积不小于60亩的工业、保障性租赁住房等用地按入市土地增值收益20%收取,农村用地按入市土地增值收益50%收取。

同时,晋江坚持集中连片导入,盘活村庄闲置低效土地,培育农村新业态新经济,策划生成路径,并明确基准地价、调节金征收、批后监管、



梧林传统村落



九十九溪流域田园风光项目