

多维探索提升空间承载体量 因地制宜推进高效盘活利用

晋江举全市之力推进盘活利用低效用地试点工作

本报记者 网杨娜 董严军 通讯员 詹嘉明



梧林传统村落



新智造产业园

城镇低效用地再开发 推动连片发展业态提升

(一)创新改造模式 拓展高质量发展空间

今年8月,青阳街道阳光东环南片小区项目正式启动征收工作。该项目是青阳街道盘活利用低效用地、推进城市更新改造的示范项目,地块位于阳光东路南侧,时代广场北侧,占地约35.03亩,建筑面积约5.9万平方米,涉及11幢老旧楼房,包括284套个人住宅、社区公产住宅10451平方米,个人店面166间,社区公产店面63间。经初步规划,改造后总建筑面积7.7万平方米(其中不计容面积2.14万平方米),建筑密度44%,容积率2.7。

针对城镇低效建设用地征收改造普遍存在历史遗留问题多、征迁难度大、政府投入改造资金成本高等问题,按照《泉州市盘活利用低效用地试点工作方案》提出的“完善低效用地开发管理机制,深化低效用地开发方式和路径”要求,晋江不断探索老旧小区片区盘活改造新路径,即按照“立足实际、利益互补、自求平衡、共商共治”的原则,首创“模拟征收”新模式,在模拟征收期限内,协议签订率达到一定比例(比如90%)后正式启动征收程序,推进老旧小区自主改造。

近年来,晋江积极探索盘活利用低效用地路径措施,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,哪里阻碍项目落地,就从哪里改革突破,以实践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,如华懋电镀厂厂房改造项目,通过该政策加持,原3宗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,晋江市自然资源局创新建设项目设计方案“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”。

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,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。

在园区标准化建设过程当中,晋江坚持“一园一主导产业,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,策动推进再生纤维、功能面料、高端染整等9个传统产业园区和集成电路、数字健康、智能装备等5个新兴产业园区项目,可新增产业空间超1500万平方米,目前已建成超300万平方米。



芯智造产业园

(三)推动提容增效 破解企业发展空间瓶颈

今年6月,在盘活利用低效用地试点政策的鼓励下,晋江陈埭三斯达鞋约园项目(一期)获批允许提高用地容积率至3.8,为项目释放出60万平方米的产业空间。

据了解,三斯达鞋约园项目规划用地301.6亩,总建筑面积23.9万平方米(含钢结构搭建简易厂房),现状容积率仅1.05。破解空间瓶颈,实现提容增效成为企业破局突围的关键。

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。

此举正是向“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。

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76宗,面积3338亩,可新增建筑面积309万平方米。同时,绘制亩均产值、税收、用能三张热力图,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,明确投资强度、亩均效益要求,严格批后监管,推动土地使用向质量效益型转变。

(四)实施片区连片开发 融入泉州环湾向湾发展和南翼高新区建设



科创新区

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,围绕融入泉州环湾向湾发展和南翼高新区建设,实施“四大新区+若干更新片区”改造。

英林村旧村改造(一期)项目是英林镇围绕“产城人”融合进行城镇更新改造的重要组成部分,会同英林镇中心小学、敬老院、中心小学、中心幼儿园这四个中心“全面建设开发,是英林镇党委、政府实施“1+1+2+N”产业发展的重要战术支撑,更是重振英林镇晋商商贸中心的重要战略举措。通过整体区域拆迁改造,可盘活低效城镇住宅用地及工矿用地222亩,规划建设内容包括民俗区、安置小区、行政服务、商业住宅,以及周边配套道路等项目。2022年3月5日,晋江市英林镇镇区更新改造项目指挥部成立暨动员人员入驻动员会举行;2022年6月6日,启动民房签约工作;2022年7月9日,实现建设区民房签约100%;2023年5月,完成公产的腾空,标志着该项目房屋征收工作圆满完成。

科创新区规划面积2888亩(含三创园拓展区),将按照“科、教、产、城、文”融合发展的独特区域创新体系理念,依托智能制造

学院、中科院泉州装备所、三创园、五里园区、草庵文旅街区,建设集教育、科研、科创、产业和文旅休闲为一体的科创新区。建成后将集聚高端教育资源、创新资源、人才资源、产业资源,成为泉州、全省具有较大磁吸力的科创中心,成为全国比较独特的区域创新体系,为晋江高质量发展注入强劲动力。

加快全域土地综合整治 打造产业新形态城市新名片

在晋江城中央,有一片万亩稻田,田边的河流叫“九十九溪”。在这片流域,晋江守牢耕地红线,以“土地整治+”规划理念,推动实现现代农业、景观田园、研学体验共融共生,做好城市“留白”文章,将全域土地综合整治做成了让人惊喜的产业新形态、城市新名片。

九十九溪流田园风光项目是池店、磁灶、西园和梅岭四个镇(街道)的接壤区域,是连接城市与乡村的重要交会地,是一片“城、村、山、水、田”交织区域。走进这片区域,一幅小桥流水、红砖瓦厝的画卷映入眼帘,“闽南红”与“田园绿”相互映衬,让人“豁然开朗”。

该项目是晋江盘活利用低效用地试点项目,总

规划面积10855亩,计划投资22亿元。邀请中国首位建筑界最高荣誉普利兹克建筑奖获得者——中国美术学院建筑艺术学院院长王澍教授主笔规划设计,融土地整理、生态保护修复、人居环境整治等为一体,曾经污水横流、土地弃耕、房屋散乱的区域被改造成宜耕、宜居、宜游的“都市田园综合体”,着力打造在国内乃至国际上具有影响力的“都市浪潮前的城中央田园”。

项目整理了耕地碎片化图斑138块,农田可耕作面积净增了1700多亩,农业种植效益提高30%以上。同时,按照“少量拆除、重点改造、部分新建”的理念,保留房屋183栋、拆除58栋,腾挪空间203亩,并规划建设新型农村集合住宅、休闲体验中心、丁字

街等,解决宅基地零散分布和低效利用问题,使建设用地更加集中集聚,乡村生产、生活、生态空间布局进一步优化。此外,项目采用“国企+社会主体”的运营模式,成立合资运营公司,打造“晋江九九”农业综合片区品牌,将发展休闲度假、原乡民宿、乡村旅馆、农耕民俗体验等业态,通过聚集人流,带动周边农民就业增收,实现共同富裕。

“要让农村和城市,享有一样的生活品质,不一样的生活体验。”这就是晋江追求的“城乡一体、全面发展”的新型城镇化。不久的将来,生活在这里的人们与慕名而来的游客将在这个当代闽南乡村田园风光村落里,既享有城市的生活品质,又能“记得住乡愁”。

推动集体经营性建设用地入市 培育农村新业态新经济

10月23日,晋江安海镇下洪仁寿园区标准化项目正式启动集体土地收归。

据了解,此次涉及收回的土地为农村集体所有,地处安海仁寿村与下洪村交界的原旧石村厂房地块。过去,该地块由村民自行出租给人用于办厂,100多亩的土地仅有1万多平方米厂房建筑,土地容积率低、效益差,加上缺乏统一规划,产业低端、厂房破收、环境脏乱。多年来,该地块的使用和管理是摆在村、镇面前的“老大难”问题。

近年来,围绕晋江市关于工业(产业)园区标准化建设、老旧工业区改造等政策及项目目标定位,安海镇积极推进盘活仁寿一下洪原石村厂“老旧厂房、谋划打造综合产业园区项目。

不久前,长顺合控控股集团有限公司(苏州)与安海镇及仁寿、下洪两村签订投资协议,拟于该地块投资建设安海镇合智造产业园,打造高端装备和智能制造产业集聚园区。

此事也得到了村民普遍支持,“这个项目对我们村民有利。一旦标准化园区做起来,村民在家门口就能就业。同时,项目对村庄发展也很有益,经过统一规划,土地利用率高了,配套好了,环境也能提升,

村庄才能更好地发展。”对于项目前景,仁寿村党员、退役军人朱文猛充满期待。

“我们将坚持”依法依规、公开透明、以人为本、保障权益、和谐收回”原则实施该项目。”仁寿、下洪两村相关负责人表示,该项目不仅能为村民谋得利益,也将有效盘活两村低效土地,进一步发展壮大村级集体经济,助力乡村振兴。两村将不遗余力地推动、配合项目落地建设。

据了解,为了最大限度地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。

一方面,晋江以第三次全国国土调查及其年度变更调查成果为基础,充分利用遥感影像图、规划数据等,套合分析确定为工业、商业等用途的经营性建设用地图斑,全面摸清全市存量农村集体经营性建设用地底数,建立农村集体经营性建设用地数据库,为入市改革工作打牢基础。目前,全市可使用的存量集体经营性建设用地共3.4万亩。

另一方面,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、入市交易等具体内容,细化了具体操作路径,并明确基准地价、调节金征收、批后监管方式、抵押权等标准。

此次的入市政策在原有改革的基础上进一步创新,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;放宽抵押权限制,允许自然人企业办理集体经营性建设用地使用权抵押登记;把农村集体经营性建设用地纳入监管对象,推进全流程监管。

同时,晋江坚持集中连片导向,盘活村庄闲置低效土地,培育农村新业态新经济,策动推进首批入市试点项目。



晋江绿色高端面料整理微工业园

解决历史遗留问题 助力产业转型升级

9月份,晋江市集成电路产业园区(工业园)2号地块项目填海竣工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竣工从海域到陆地转变“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保障能力,解决产业用地需求,加快盘活利用低效用地,为“产城人”融合发展提供更多集约可用的空间载体,缓解晋江市城镇建设用地紧张和产业集聚用地不足的矛盾,助力产业转型升级。

晋江集成电路产业园区(工业园)的优质空间,睿斯科肿瘤先进粒子治疗设备研发生产基地及总部项目选择落在这里。该项目也成为晋江市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超亿元的高端医疗器械企业,助推晋江产业之城打造“中国核医学谷”。

晋江经开区绿色高端面料整理微工业园项目,位于经济开发区(安海东)内,用地面积100亩,建筑面积约17.5万平方米。作为纺织服装产业补链强链及中小企业集聚发展项目,它将打造成集新品研发、面料试验、后整理加工、布料贸易于一体的特色产业基地。因该用地涉及66亩围填海历史遗留问题图斑范围,整宗地长期无法开发建设。通过解决项目历史遗留问题,34亩用地于去年10月挂牌成交,66亩围填海历史遗留问题处理方案获自然资源部备案于今年2月挂牌成交。入驻意向(其中6家已明确要正式入驻),预计可引进15家以上后整理精品工厂,可实现总投资12亿元,年产值6亿元以上。