

在奋力打造中国式现代化县域示范中贡献自然资源力量

以实施“1+6”专项三年行动为抓手 深化自然资源领域改革

本报记者 阙杨娜 董亚军 通讯员 魏智文

晋江,以全省二百分之一的土地面积创造全省十六分之一的GDP。土地开发强度已触“天花板”的晋江,是如何“增容量不增用地”,让有限的土地资源发挥最大的效益?

“我们紧扣‘节约集约用地、高效利用土地’这一主线,创新发展‘晋江经验’,坚持优化增量、盘活存量、调整结构、严格监管、创新服务,通过一系列创新探索,推动节约减量、集约高效利用自然资源,充分激发内生动力。”晋江市自然资源局局长陈英俊表示。

2023年以来,晋江紧抓国家赋予的盘活利用低效用地试点工作这一重大政策支持和发展机遇,将其作为贯彻“三争”行动的重要抓手,举全市之力,一体推进土地资源整合、城市功能完善、用地效益提升、空间环境优化,盘活低效用地6500亩,试点工作取得阶段性成效。同时,承办全国、全省盘活利用低效用地现场会,获评全国首批自然资源节约集约示范县(市)。

“聚焦晋江市党代会、两会提出的新任务、新部署、新要求,晋江市自然资源局将创新发展‘晋江经验’,以全局意识谋划自然资源工作,积极融入并投身晋江发展大局中。”陈英俊表示,新的一年,该局将以实施“1+6”专项三年行动为抓手,深化自然资源领域改革,强化用地用海要素保障,优化营商环境、严守资源红线、突出节约集约,着力破解要素制约、空间瓶颈,以高水平规划引领高品质城市建设、支撑高质量发展,化解群众“急难愁盼”问题,在奋力打造中国式现代化县域示范中贡献自然资源力量,不负荣誉背后的责任。

01 盘活利用低效用地 全面提高土地利用质效

走进芯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。

这是集成电路科技园产业社区的一个缩影。这里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。

陈埭三斯达鞋纺园项目则是向“土地存量”要“发展增量”的具体落地。去年,该项目获批允许提高用地容积率到3.8,为项目释放出60万平方米的产业空间,可容纳超50家制鞋纺织企业入驻,容纳超6000名产业工人。

“在‘晋江经验’的引领下,我们把推进盘活利用低效用地试点工作作为推动高质量发展的头等大事,紧紧抓住空间规划布局这一中心,把握增加耕地面积提升耕地质量、促进产业集聚、改善人居环境三要素,打造生产、生活、生态三空间。”陈英俊表示。

“试点过程中,晋江市全域摸清低效用地9.5万亩,全域土地综合整治专项规划、城镇低效用地再开发专项规划已形成阶段性成果。此外,晋江出台集体经营性建设用地入市、工业用地并宗改造延期、补充耕地奖励等11份政策文件,逐步构建‘1+N’政策体系,统筹推进全域土地综合整治、城镇低效用地再开发、农村集体经营性建设用地入市、历史遗留问题处理等各项重点工作。”陈英俊介绍。

据了解,在城镇低效用地再开发方面,晋江市策划实施“四大新区+若干更新片区”改造,承载79个城建重点项目,已完成投资161亿元;推进48个低效工业用地纳入园区标准化建设项目盘子,开工在建22个,投入1个,新增完成园区项目投资29.93亿元。在全域土地综合整治方面,策划陈埭镇等6个镇域全域土地综合整治试点单元,梳理62个项目。通过项目实施,可整理农用地9760亩、建设用地1574亩,新增耕地1720亩;通过推进耕地集中连片整治,规划形成2个“万亩方”、4个“千亩方”耕地集中连片区。在集体经营性建设用地入市方面,策划生成21个入市示范项目,其中首批3个入市项目已完成土地出让,并探索实施“四证同发”。在历史遗留问题方面,策划上报8个历史遗留问题用地示范项目;推动9个围填海历史遗留问题得到解决。

陈英俊表示,盘活利用低效用地是“1+6”专项行动的总牵引,晋江市自然资源局将通过抢抓历史机遇、政策“窗口”,腾出发展空间、整出耕地资源、盘活低效资产,全面提高土地利用质效,破解制约发展最突出的空间问题,为项目落地、产业升级、城市提质、民生保障提供有力支撑。



科创新区紫华中学改扩建项目现场。

02 提升城市品质 打造宜居韧性智慧城市

城市建设事关民生福祉、城市发展。2023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“强主城北优辅城”策略,重点布局“六大功能板块”,以“片区+体系”为实施路径,开展规划提升、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、和美乡村等9个专项行动,国土空间总体规划形成报批成果,“应编尽编”村庄规划实现全覆盖,晋东、科创、高铁、紫帽等新区片区建设提速,梅岭中片区、池峰路南延片区、世纪大道南延延伸暨北环片区、英林中心镇区更新改造有序推进,城市框架布局更加优化,带动片区功能集聚、业态提升、连片发展。

冬日的午后,来到青阳街道阳光社区的阳光滨河公园,一些老年朋友带着孙儿在这晒晒太阳或聊聊天,好不惬意。去年6月,该公园经过改造后,增加了不少座椅及儿童游乐设施,整个环境变得更加漂亮,成为中心城区市民的又一休闲好去处。

阳光片区的“微更新”改造区域共涉及青阳街道阳光、清华、莲屿三个社区,辐射

带动范围3.4平方公里。改造内容包括老旧小区更新改造、统筹老旧小区改造、区域微改造、公共基础设施补短板等一系列项目,总投资超28亿元,全力打造城市更新示范样板,实现“老城”开“新花”。

阳光片区的蜕变,是晋江推动城市“微更新”的缩影。2023年,晋江立足II型大城市这一新起点,坚持“产城人”融合,大力推进城市“微更新”。据悉,2023年度共有老城更新专项行动项目43个,总投资116.29亿元,改造49个老旧小区,组建3个新型社区,构建“15分钟生活圈”。

“开展城市品质提升行动以来,晋江市出台加强组团片区运行决策管理和监督等4份规范文件,向上争取超3200亩新增建设用地指标,顺利推进350个城建项目,总投资1170亿元,年度计划投资237.2亿元,完成年度投资254.96亿元,持续领跑泉州。”陈英俊表示,目前,一批城市基础设施和公共服务设施建成投用,城镇建设日新月异,城市能级在有机更新中持续提升。

作为晋江市城建办牵头单位,资源要素保障部门,下一步,晋江市自然资源局将继续践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的重要理念,坚持规划引领,强主城北优辅城,系统推进城建项目,全面提高城市规划、建设、治理水平,打造宜居、韧性、智慧城市。

03 加强土地经营运作 全力保障用地用海需求

去年,晋江市集成电路产业园区(工业园)2号区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。经换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,解决产业用地用海需求,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聚集用地不足的矛盾,助力产业转型升级。

去年以来,晋江市自然资源局集聚要素资源,抢抓政策窗口期,全面推动项目落地。项目用地获批3434.55亩,保障了百宏、安踏、华兆等重点工业项目和世纪大道南延、智造大道龙湖湖段等重大基础设施项目用地需求。项目用海获批1171.5亩,组织用海挂牌出让3宗,面积190.7亩,出让金总额5720万元,组织填海竣工海域使用验收5宗,面积744.9亩,减免海域使用



晋江市集成电路产业园区(工业园)2号区块项目填海竣工海域使用通过福建省自然资源厅验收。

金4728万元,保障深沪污水处理厂等一批项目用海落地需求。

在强化要素保障的同时,晋江市自然资源局加强土地经营运作,发挥土地经营运作专班作用,实行“挂图作战”,通过加强统筹、提前介入、交叉推进、并联协同,实现“报批+出让”流程环节无缝衔接,大大提高工作推进效率,2023年出让项目用地3676亩。

“经过梳理,2024年的土地出让计划重点涵盖了中心市区、晋东新区、安海北环片区、梅岭中片区、高铁新区、池店中片区、科创新区等区域。”陈英俊表示,将着重抓好地块报批进度,特别是要尽快完成重点区域的安置房、优质地块及重要道路、教育等配套用地报批,不断提升土地开发价值。

04 优化营商环境 不断推进便利民企措施

去年以来,晋江市自然资源局贯彻落实上级优化营商环境工作部署,不断推进便利民企的措施。

2023年1月,恒安(中国)卫生用品有限公司年产19亿片纸尿裤、67亿片湿巾的两宗工业用地完成交地当天,同时拿到土地出让合同、建设用地规划许可证、不动产权证书、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等手续,实现了晋江首宗工业项目“五证同发”。

据了解,在工业项目用地还处于土地报批阶段,意向企业可以根据地块规划条件先行编制设计方案,并送晋江市自然资源局办理“多评合一模拟审批”;设计方案通过“模拟审批”后,意向企业便可以开展工程规划许可、水土保持、施工许可等手续的前期预审工作;在地块出让后,完成交地手续当天,企业就能同步领取工程规划许可证等“五证”,实现交地即交证、拿地即开工,为企业节约大量的建设时间及成本。

“在政策的指引下,我们支持容积率上限按控上限执行并允许突破3.0。目前,晋江已完成泉州首宗容积率突破3.0的工业项目,受理49宗、面积1320亩的工业用地提容增效手续,零用地新增建筑面积约160万平方米,相当于零新增用地再造约800亩容积率3.0的高开发强度工业用地。”陈英俊说。

不仅如此,晋江市自然资源局坚持改革惠民,引入智能审批模式,链条重塑、流程再造,业务合并办、网上办,一般登记办理时限压缩至2个工作日,抵押登记仅需0.5个工作日即可出证。2023年以来,服务企业群众不动产抵押融资超768亿元,不动产智能审批拓展至抵押注销登记类别,实现不动产“继承公证+转移登记”合并办。同时,在泉州率先将二手房“带押过户”范围延伸至住宅、工业、商业等类型,不动产登记服务效能提升,助力打造更快、更优、更好的营商环境。

去年,英林镇的孙晋寿老人拿到“房地一体”农村宅基地不动产权证书后,开心地说:“终于把这本证办下来了,心里很踏实。有了它,以后家里想要做点小生意,儿女继承都更方便了。”

为了解决全市农村不动产确权来源、面积超占等历史遗留问题,去年,晋江出台《关于进一步加快推进农村不动产确权登记发证工作的通知》。该通知明确,对于之前农村宅基地审批手续,但因超层数、超面积未能办理不动产登记的部分,可以在不动产权证上以阴影面积明示标注。同时,将1987年以前无权来源宅基地确权登记审批主体下放至镇街一级,实现审批提速。新政策施行3个月以来,晋江共颁发农村宅基地“房地一体”不动产权证书357宗。



工业项目“五证同发”。

