

提高土地利用质效 加快试点迈向示范

晋江纵深推进盘活利用低效用地试点工作

本报记者 阎杨娜 董平军 陈巧玲 通讯员 魏智文 詹嘉明

晋江的发展起步于“村村点火、户户冒烟”的乡村工业,用地供需紧张,产业布局零散,土地开发效益低下一度成为制约晋江产业发展的瓶颈。

2023年2月,晋江盘活利用低效用地试点工作指挥部正式成立,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。至今,晋江已分类盘活低效用地13500亩。

“盘”是第一步,但对于低效用地而言,该如何找到适合的解决方案?经过一段时间的探索,晋江梳理出全域土地综合整治、城镇低效用地再开发、农村集体经营性建设用地入市、历史遗留问题处置等“板块”,坚持连片整治、集聚入园、项目带动,出台26份政策,精准匹配不同地块的具体状况,真正做到“对症下药”。

“下一步,晋江将深化拓展盘活利用低效用地试点工作,探索混合用地改造等低效用地再开发模式,分类施策、妥善处置历史遗留建设用地,梯次推进全域土地综合整治试点单元,健全土地增值收益分配机制,深化集体经营性建设用地入市改革,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。”晋江市自然资源局党组书记、局长,晋江市盘活利用低效用地试点工作指挥部办公室常务副主任陈英俊表示。

◆ 连片整治 推动分散变集中

在试点工作的探索过程中,晋江坚持连片发展的思路,下决心整合腾挪可利用空间,推动城镇空间集中、产业空间集中、农业空间集中、生态空间集中。九十九溪流域田园风光项目便是这一探索下的生动实践。

九十九溪流域田园风光项目被誉为“都市浪潮前的城中央田园”。放眼望去,一群群白鹭飞过大片农田,生态向好。另一旁的村集·阿嬷菜事场,有新鲜的水果,手工编织的公仔……琳琅满目的商品让人目不暇接,游客不仅可以选购独具创意的文创产品和精美手工艺品,还可以品尝到新鲜采摘的果蔬,动手学习剪纸、书法,近距离感受中国乡村的传统文化艺术。

池店镇池店村田洋自然村村民谢幼细加快了割马蹄的速度,除了为卖饮品的店铺提供马蹄外,他还得赶紧做鸡肉卷。“项目做起来后,对我们经济发展更好,每天的营业额可以多两三百元。”谢幼细笑着说。

事实上,九十九溪流域田园风光项目的落地正是看中了这里有连片的农田。“通过低效用地复垦和闲置农用地整理,实施开展高标准农田建设,农田有效耕作面积由4535亩增加到6200多亩。零散的耕地集中连片,‘小田’变成‘大田’,还解决了1000多亩‘非粮化’土地复耕问题。”晋江市自然资源局有关负责人说。

针对田洋自然村原有的300多栋房屋,晋江采取“留、改、拆”并举,在完整保留村庄风貌的基础上,着重发挥游憩休闲、生态调节、三产融合的重要功能,致力于发展农业观光、农耕体验、乡村民宿、休闲度假等农业新产业新业态,让市民在城中央也可以体验田园之美。

城镇低效用地该如何再开发?结合片区更新改造,晋江并不只是进行简单的拆与建来改善外部环境,而是在于追求城市功能品质的提升,通过赋能存量建筑,惠民生、提品质,使其持续为城市高质量发展服务。

正在如火如荼推进的青阳街道阳光东环南片小区旧房改建项目,是阳光社区的居民对美好生活的向往。这也是福建省首例由政府引导、居民出资、市场开发、自求平衡的“自主更新”项目。项目一改过去政府主导的增量更新模式,探索出可持续更新模式的“新样本”,成为创新发展“晋江经验”的一次生动实践。

“青阳街道从小区实际出发,坚持强化‘谁受益、谁出资’的改造理念,由政府引导,出台政策支持,推动‘自主更新’,形成‘政府主导土地征收、市场开发建设、原业主出资回购’的创新模式。”青阳街道党工委书记陈荣松介绍,项目立足群众切实需求,引入晋江市实验小学、华侨中学等优质教育资源,配套建设停车位,进一步完善公共基础配套,解决老旧小区“三无”问题,让小区实现“有便利设施、有明晰产权、有优质教育”的“三有”蝶变。

从“三无”到“三有”,晋江改变了历年来政府主导单一投入、发放补偿款的老旧小区改造做法,将群众的主动性调动起来,引导业主从“要我改”到“我要改”转变,由业主筹资改造,从而减轻政府财政压力。在“模拟征收”的推动下,该项目跑出了征收建设的“加速度”。如今,东环南片小区已经进入建设阶段。项目改造后,建筑面积从5.9万平方米提升到7.4万平方米。

晋江市自然资源局有关负责人表示,东环南片小区项目原拆原建的做法,在于重视城市更新过程中的权益重构组合,积极探索从“增量扩张”到“存量更新”的转型。在满足安置需求的基础上,尽可能优化土地、空间利用。通过“微减容式”模式,推进土地收储后出让盘活,重置了土地使用权,让老旧小区实现了从“有没有”到“好不好”的品质提升。

零散、闲置土地该如何有效盘活,在晋江也有了可借鉴的方案。

2024年10月,晋江出台《晋江市集体经营性建设用地入市地块边角地、插花地、夹心地等非建设用地农用地转用报批操作规程》,农村低效用地再开发项目涉及的“三地”等非建设用地,可依法办理农用地转用审批手续,再结合入市政策整体供地。

安海恒欣云谷新材料智造产业园的落地,成为福建省首宗农村低效用地再开发“边角地”农用地转用项目,不仅将解决仁寿村与下洪村交界的原旧石材厂房地块环境脏乱问题,还将有效盘活两村低效土地,增加村集体资产和收入,进一步发展壮大村级集体经济。

晋江市永佳智能装备产业园区



晋江市金井围头一级渔港陆域配套项目效果图



芯智造产业园

◆ 集聚入园 推动低效变高产

在晋江,土地开发强度已触“天花板”,但土地利用效率仍有待提高。如何“增容量不增用地”,让有限的土地资源发挥最大的效益?如何向立体要空间,让工业土地长出更多“金子”?全力盘活园区低效用地、闲置厂房、法拍土地,成为园区“进化”的必由之路。

从大片空地上“长”出来的永佳智能装备产业园逐渐“热起来”,通过盘活低效用地,实施工业园区标准化建设之后,该产业园区的容积率由原来的0.63提升到现在的2.97,除了标准化厂房,住宿、共享会议室、路演厅、金融服务等配套也一应俱全,可实现“拎包入住”。

目前,永佳智能装备产业园已吸引31家企业入驻,园区从原来零产出到2024年年底一期亩均税收可以接近100万元。不仅如此,原先一直想引进却没有办法的智能装备企业也纷纷入驻,使得制鞋和智能装备的产业链得到延伸和补强。

随着盘活利用低效用地试点工

作的高效推进,越来越多的“土地存量”变成“发展增量”。芯智造产业园亦是盘活利用低效用地的生动实践,其通过建设标准化厂房,有效腾挪发展空间,优化发展环境。园区围绕两大集成电路龙头企业,开展集成电路产业链的招商引资,目前已涵盖集成电路产业链、产业基金、人才科创等多个领域,促进产业集聚,实现产业升级、土地盘活增效。

而这背后,是晋江市自然资源局坚持用全生命周期的思维,聚焦政策创新、审批服务、融资渠道等关键要素,为其提供强有力的保障。

“我们创新打造项目设计方案‘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’,促进用地效能的提高。”晋江市自然资源局有关负责人说,晋江以效益为导向,将园区容积率提高到3.0以上,鼓励企业零地扩产、裂变升级。2024年以来,共办理工业用地提

容增效项目70宗、面积2235亩,可新增产业空间169万平方米。

不仅如此,晋江在2024年9月还出台《晋江市连片低效工业用地改造项目建设用地置换实施办法》,在建设用地连片盘活利用中,以“双方自愿、凭证置换、面积相近或价值相当”为原则,土地权属人协议置换土地,推动土地规整和成片开发,提高土地利用效率。

在此政策的推动下,位于磁灶镇大埔村、瑶琼村交界处的福建省凤山石材集团有限公司的石材退出改造项目,成为国有建设用地与集体建设用地置换的受益案例。最终,该项目用地范围2宗国有建设用地与该地块周边的1宗集体建设用地进行置换,置换后再对整个137.35亩的地块集体打包入市,解决了国有土地与集体土地交错分布、无法整合开发问题,进一步提高土地利用效率。

◆ 项目带动 推动荒地变良地

村里有地块,却因为长期闲置不能给村庄的发展带来效益。这也是晋江在盘活利用低效用地过程中遇到的情况。

金井镇围头村就是其一。“我们有两个区位优势的地块,总面积17.98亩,长期空闲,土地利用价值较低。”金井镇围头村党委书记洪水平介绍,在晋江市盘活办的牵头下,通过晋江市农村集体经营性建设用地入市,村集体和企业牵线搭桥,引进优质项目,用于开发建设晋江市金井围头一级渔港陆域配套项目,把存量建设用地盘活起来,今后将形成完整的“港产城一体化”建设格局,不仅能增加村民收入,还能助力乡村全面振兴。

“该项目起拍价700万元,晋江晋金港务有限公司通过挂牌形式,以890万元成功拿下该项目建设用地,溢价率27.14%,缴纳土地增值收益调节金后,围头村集体留存623万元。”晋江市盘活办有关负责人介绍,项目规划用地性质为商业用地,根据产业特点,在控规层面提高容积率到2.3,土地利用率达到大幅提升。同时,通过专班运作、部门合力共为,该项目用地入市工作顺利推进,从围头村集体提出地块入市申请到地块成功出让,仅用时两个多月。项目建成后,预计带动投资3.5亿元、提供就业岗位250个,增加工资性年收入1250万元。

“2024年以来,针对农村闲置低效土地,晋江共有84个项目(总面积932亩),完成入市交易,首批4个项目在‘四证同发’的助力下,加速村庄闲置低效土地高效盘活,带动壮大农村新业态新经济,解决历史遗留建设用地问题。”晋江市盘活办有关负责人表示。

企业需要转型升级,可工业用地却不符合规划。对此,晋江再次开出“药方”——出台《晋江市工业(仓储)用地改变为商业服务业用地实施办法》(以下简称“实施办法”),进一步简化“工改商”办理流程,同时允许宗地内部分工业(仓储)用地改变用途为商业服务业用地进行混合开发,涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发零星土地也可以协议方式供应给改造项目作为增资扩产用地。

位于晋江经济开发区五里园的晋江市华兆置业有限公司项目用地便是其中之一宗。该项目用地于2020年通过法拍方式取得,现状容积率约为0.685、建筑密度约为30.3%,办理“工改商”后项目容积率从0.685提高到3.5,建筑密度也由30.3%提高到41.77%,拟建设商场、酒店、办公楼。

“该实施办法是晋江市盘活利用低效用地试点工作的重要举措,旨在推动审批效能再提速,给予企业建设用地使用更加多元化的选择,满足企业建设用地使用多样化的需求,促进民营经济高质量发展。”晋江市盘活办有关负责人表示,目前,晋江共办理“工改商”5宗、面积100亩。

此外,针对围填海历史遗留问题,晋江结合重大战略性新兴产业项目策划落地,已完成项目用海报批20个,处置围填海历史遗留问题1930亩。