

将整理出四万亩储备用地供项目落地

佛山印发《关于提高土地利用效率支撑高质量发展的实施意见》

面对土地开发强度大,新增发展建设用地空间有限,新增用地指标越来越紧的现实,佛山拿出实招破解难题,发挥土地要素支撑作用,转变土地粗放低效利用方式促进经济发展方式转变,进一步保障工业用地高效供给,支撑全市经济平稳健康高质量发展。

4月26日,佛山市召开提高土地利用效率工作推进会。会议解读了近日印发的《关于提高土地利用效率支撑高质量发展的实施意见》(以下简称《意见》)。到2025年,部门合力多形式盘活存量建设用地,消化处理8万亩批而未供土地,其中整理出4万亩可供项目落地的储备用地。

文/佛山日报记者吕金生

确保工业用地不减有增

划定450平方公里以上保护红线

佛山高水平高质量做好工业用地规划保障。《意见》提出,立足大湾区极点城市和全市未来15年发展,统筹安排建设用地规模。支持新增建设用地规模优先保障佛北战新产业园、临空大型产业园区等重大平台、重大项目、公共设施各类建设用地需求。重点梳理土地利用总体规划中未使用的建设用地规模,腾挪保障省级以上重点项目用地需求。

《意见》明确,全市划定450平方公里以上工业用地保护红线,允许各区可先行启动使用工业用地保护红线稳定成果数据,引导新增耕地、新增生态空间、新增城镇用地、新增工业用地向相应的用地集聚区集中布局。将以“底线管控、以增定改、占一补一”为原则,实施全市工业用地规模总量动态平衡,对全市工业用地总量实时监测,确保工业用地规模总量“不减有增”。

用足用好增量指标

明确奖励投资20亿元以上制造业项目

在用足用好增量指标上,佛山将在用地指标激励分配制度上做好文章。《意见》提出,落实土地利用计划指标联席会议和市级统筹保障制度,将全市新增用地指标总量的一定比例作为市级统筹指标。市级统筹指标用于保障市级重大产业与民生项目,也作为支持区完成相关任务的激励措施。市下达区新增用地指标按照各区批而未供和闲置土地处置成效比例挂钩,多处置多挣指标。建立用地指标使用调节机制,对批而未供和闲置土地处置成效好获取用地指标多的区,在满足自身用地指标需求后仍有剩余的用地指标,可在当年度年底前调节给用地指标不足的区,由市级统筹做好调节登记清算工作。

《意见》明确,各区人民政府应当积极推动项目符合使用国家指标和省保障指标条件,重点推动乡村振兴项目使用省保障指标。落实先进制造业投资奖励,对年度总投资20亿元以上的制造业项目享受省保障指标的,市对所在区按项目享受省保障指标的10%予以奖励。

加大存量土地盘活力度

消化处理8万亩批而未供土地

佛山将开展批而未供与闲置土地专项治理。《意见》提出,市自然资源局统筹制定批而未供与闲置土地处置工作方案,建立数据库和管理台账,统筹指导各区做好专项治理。各区人民政府对批而未供与闲置土地全面摸查和动态更新,分门别类,一地一策,销号处理,有序消化处理8万亩批而未供土地,其中整理出4万亩可供项目落地的储备用地。

佛山将深入推进村镇工业集聚区综合整治。《意见》明确,坚持村镇工业集聚区“工改工”为主不动摇,各区村级工业园升级改造项目总体上“工改工”比例应达到70%以上,实施“以增定改”。各区年度比例达不到要求的,暂停“工改居(商)”项目的审批。坚持村镇工业集聚区“集转国”和连片改造开发不动摇,鼓励支持集体建设用地转为国有建设用地,逐步减少集体建设用地新增指标分配占比。推进全市33个“村改”千亩以上连片工业集聚区的统筹改造。

加强合同履约监管

落实供后监管责任

佛山将建立产业项目监管与退出机制。《意见》明确,各区应加强工业项目监管协议的履约监管,按“谁提出、谁审核、谁管理、谁监管”的原则,组织对项目的开发建设、投资强度、产值税收、项目达产指标等指标执行情况进行考核评价。

《意见》提到,考核不达标的,应按监管协议约定追究违约责任。各区工业项目相关产业监管主体应定期将监管协议履约情况报送区人民政府,定期在区人民政府网站公布履约情况。各区人民政府牵头研究产业项目退出机制,综合法律、市场、行政等方式收回不符约定的产业项目用地。

向存量土地要空间
佛山出实招破难题

4月26日,佛山市召开提高土地利用效率工作推进会,顺德区、南海区以及三水区云东海街道在会上介绍了提高土地利用效率支撑高质量发展的经验做法。

顺德区 加快处置“批而未供”储备土地

近年来,顺德大力推进村级工业园改造,有效增加了产业空间的面积,但依然存在低效工业用地多、产业空间未充分利用的问题。

为扭转这个局面,顺德向存量低效工业用地要空间、要效益、要产出。在今年2月举行的工业用地提质增效项目签约启动仪式上,第一批30家企业签署了意向协议。近期,顺德区又有100余家

企业表达了强烈的整治提升意愿。预计全区存量低效工业用地全部完成改造提升后,可增加工业厂房约2500万平方米,相当于现有厂房总面积约六分之一,这对顺德而言是极其宝贵的产业空间。

顺德坚持以“工改工”为原则,保障产业空间,牢牢守住111平方公里工业用地红线不动摇。顺德加快处置“批而未供”储备土地,重点做好13个片区近

1万亩可连片区域的清场收地、批文办理等工作,全力清理存在违规出租、霸耕霸占情况的地块,一地一策,切实做到“应收尽收”。加快工业用地出让进度,截至4月25日,全区已成交工业用地达1665亩,占2021年供应总面积的61.5%,占全市已成交面积的63%。预计全年供应工业用地将达6200亩,是顺德区近4年平均供应面积的3倍。

南海区 探索构建以“三券”为主体的政策体系

南海以开展全域土地综合整治试点为契机,探索制定以地券、房券、绿券为主体的政策体系。

“地券”主要解决用地空间腾挪问题,通过建立周转指标池,简化表决流程,争取增减挂钩审批权下放,探索指标分离管理,明确复垦指标交易流程,加快推进拆旧复垦项目;

“房券”主要保障发展权问题,在产业用地转型升级和退出过程中,补充实物补偿形式,强化产业用地升级改造或退出的内生动力,保障农村集体土地所有权人可持续收益;“绿券”主要平衡城市发展与生态保护问题,鼓励边角地整治探索,实行用地指标奖励,提升城市生态品质,另外,还

三水区云东海街道 因地制宜处置闲置土地

三水区云东海街道按照开发现状、闲置原因,对每宗闲置土地进行分类登记,依法逐宗进行认真分析,研究确定具体处置方案。

针对原权属人无法继续开发的国有土地,注重发挥国资节约集约用地的责任担当,利用国有企业收储闲置土地,并做好再招商引资工作,例如红

云路北侧地块,因片区功能定位调整,该地块不宜按原规划用途开发建设,云东海街道有偿收回该地块,并将该地重新供应用于开发建设云东海生物港。

针对长期未利用的集体用地和国有土地,主要采取收回或协助招商引资的方式盘活利用,例如基塘村385亩经济留用地长期未利用,云东海街道积极

将对主动垦造水田、恢复耕地等给予一定奖励。

在建设用地集约利用方面,南海科学划定腾退区和产业集聚区,计划今年内开展村级工业园拆除改造不少于1.2万亩,综合整治4万亩,未来两年内对低效建设用地复垦复绿1万亩,每年整理连片产业用地不少于8000亩。

协助该村招商引资,打造智能科技综合产业园,既盘活了闲置土地,增加了村民收益,又拓展了产业载体空间,实现了双赢。

针对因地块不规整、面积小或部分用地与控规不符而闲置的土地,主要通过置换或联合开发的方式处置。

(文/佛山日报记者吕金生)

佛山探寻提升土地利用含金量高效路径

土地资源是经济社会发展的基础要素和空间载体,规范建设用地管理、优化资源配置、提高土地利用效率是引导产业转型升级的有效手段,也是支撑经济高质量发展的关键环节。作为制造业大市,佛山重塑土地利用流程、加强土地节约集约利用对于破解土地发展瓶颈尤为重要。

4月26日,在全市提高土地利用效率工作推进会召开前,市领导带队调研了顺德区乐从镇深国际佛山顺德智慧物流产业园项目、南海区三山润慧科技园项目和三山宜安科技园项目。从这三个落地的重大项目可以看到,佛山正在探寻一条提升土地利用“含金量”的高效路径。

文/佛山日报记者吕金生

刷新南海产业园区投资强度纪录
南海区三山润慧科技园项目:

走进位于南海区三山润慧科技园项目,这里的建筑物像雨后春笋,正在加紧建设。

地块位于南海区桂城街道三山物流园内,面积约31.5亩,土地用途为工业用地。2006年8月,原来企业计划承租该地块设立华南地区店铺配送中心,库区面积为1.4万平方米,容积率仅为0.5,土地利用效率低,且作为仓储使用无法产生税收,同时造成大型运输车辆在三大道等主要干道通行停靠,影响片区的城市形象、交通出行及环境风貌,与三龙湾南海片区的发展定位和产业氛围极不匹配。

2020年,在政府引导下,原来企业仓库搬迁撤场并由政府收回土地。2021年6月,地块公开挂牌出让,由世界500强华润集团旗下华润置地和新城新产业联手竞得。重新开发后,项目容积率提升到3.0,总投资超过5亿元,投资强度高达1600万元/亩,刷新了南海产业园区投资强度的纪录。项目以5G及新一代信息技术为产业核心,围绕工业互联网与智慧城市两大应用方向,联通上下游企业全力打造南海5G+工业互联网产业新高地。

为建设高效政府、打造一流营商环境,该项目通过“带方案出让”方式,依托佛山市“多规合一”管理平台,组织相关部门对工程建设方案进行联合评审,摘牌当天润慧科技园即在现场举行奠基仪式,实现“拿地当天即开工”,大幅缩短项目周期。

打造为集聚科技与创新的产业园区
南海区三山宜安科技园项目:

项目一期已于2021年2月动工建设,2021年11月工程主体结构全部封顶;项目二期已于2022年1月动工建设,计划在8月全面封顶,力争2023年6月交付使用;三期目前处于设计阶段……走进南海区三山宜安科技园项目,这里正按部就班建设中。

该项目所在地地块位于南海区桂城街道三山港口路地段,面积约168.1亩,土地用途为工业用地,于2008年11月由原来企业通过挂牌出让方式取得,原计划引入大容量光、磁盘驱动器机器部件开发和制造企业。由于行业技术更新迭代硬盘市场日渐式微、冲积平原存在地面沉降现象等因素,最终停止开发建设,无法正常投产,后续亦不适用原产业方向的开发。

为盘活土地资源、提高土地利用效率,南海区出台工业用地提升政策,规定因市场环境等原因无法按照原产业要求履行出让合同约定的可调整产业条件。2019年南海区土地管理部门按政策对该宗地履清宗地违约责任,收取项目逾期竣工违约金及要求其退回补偿款后,与原来企业重新约定产业方向、建设履约周期并签订补充协议,拟将该地块打造为集聚科技与创新的产业园区,主要用于引入5G、人工智能、环境保护与资源节约综合利用、生物医药等产业。

据了解,南海区三山宜安科技园项目固定资产投资额增长至8亿元,是原来的两倍,约定竣工之日起24个月后连续3年纳税总额不低于2.93亿元(不低于60万元/亩/年),并须在竣工之日起24个月内引进不少于8家国家高新技术企业落户,切实提高土地资源要素的配置效率和产出效益。