

变短板为潜力板,向存量要增量

# 宁波海曙区巧做“土地文章” 为高质量发展腾空间

乐铭海 汪 娜



海曙区城市景观

经济社会的发展离不开空间、土地等资源要素的调配供给与高效利用。近年来,宁波市海曙区坚持用全局性眼光全力保护好、利用好有限资源,统筹推进各项工作提档增效,在资源相对有限的条件下,紧紧围绕“保护”“保障”两篇文章,实现“多规合一”,充分释放全区每一寸土地的高效利用及其空间价值。

为做好全域国土空间综合整治的高标准谋划和高质量落实,海曙区以城镇低效用地改造提升作为转型升级的切入点与突破口,出台政策推动工业园区升级改造,加快对批而未供土地和闲置土地进行全域空间综合整治与生态修复,实施历史街区有机更新,有效破解用地资源不足,盘活土地资源,让低效用地“短板”变成“潜力板”,为高质量发展腾出空间。

## 全域空间综合整治 开启共富新篇章

田成方、树成行、路相通、渠相连、旱能浇、涝能排、土肥沃……走进海曙区集士港镇山下庄、双银、深溪三村,集中连片的2700多亩高标准农田,形成了阡陌纵横的美丽画卷。眼下正是丰收的季节,金灿灿的稻谷颗粒饱满,远望田野就像一片金色的海洋。

集士港镇的三个村,是海曙区“千亩方”永久基本农田集中连片建设项目。项目区连片耕地面积达2725亩,连片比例约为86%。连片的优质耕地,构建出农田集中连片、空间形态高效节约的土地利用新格局。

作为海曙区全域土地综合整治与生态修复试点,集士港镇的四个行政村经过三年的实施改造,约18平方公里土地呈现出农田集中连片、住宅集中集聚、村庄环境优美、三产有效融合的整治成效,开启了农村山美水美、生态和谐、产业融合的乡村振兴美丽篇章。

海曙区的“低散乱”工业园区正在发生蝶变。海曙区通过低效工业园区升级改造,全区“低散乱”的工业园区发展空间得以重塑,产业版图迎来重构,村镇建设风貌大为改变。

藕池工业园区位于古林镇,占地约610亩,以机场路为界分东西两区,建筑多为一二层老式厂房,国内企业大多以五金、注塑等小规模传统制造业为主。因为缺乏有效规划和管理,企业小而散,产业日渐落后,亩均效益低下。

2021年8月30日,藕池工业园建设升级改造为藕池未来智慧园,一期项目举行开工奠基仪式,吹响了该园区升级改造的号角。

作为海曙区全域工业用地综合整治的先行示范标杆,藕池未来智慧园一期项目总用地面积约2.09万平方米,总建筑面积约6.7万平方米,总投入超过3亿元。

据悉,藕池未来智慧园一期改造升级后,不仅能改善藕池村环境、提升海曙区城市品质以及投资环境,还将积极

被评为省级精品工程。

四明山村盘活发展农村建设用地,清退201亩低效村庄建设用地,搬迁户数689户,村民的生活品质大为提高。深溪村的溪坑改造,围绕生态修复整治展开,共治理流域面积2.330平方米,绿化景观工程建设约3000平方米。

村庄的生态环境在修复,三产融合的步伐也在加快。海曙区通过深挖“一村一品”特色文化,积极打造乡村休闲旅游精品,山下庄村2A级景区村庄、深溪村3A级景区村庄等建设,不仅提升了村民居住环境,还促进旅游业发展,增加了村民收入。

海曙区将全域整治与生态修复作为共同富裕“新引擎”,目前已累计治理面积6973公顷。通过坚持规划先行、科学谋划,同时立足要素激活,已累计编制19个乡村土地利用规划,开展25个村庄整治项目、18个农田整治项目,



古建筑群风貌的南塘老街

预计累计产生补充耕地指标222亩、增减挂指标547亩,全面提升整治效果。同时,实施6个生态修复项目、1个废弃

矿山生态修复治理项目、1个历史文化村保护项目,推动全区“生态文明资源”向“富民资源”不断转化。



充满生活气息的秀水街

## 历史街区有机更新 激发名城新活力

每到节假日,月湖、南塘老街等历史文化街区游人如织,人们在其中感受休闲、惬意,也体会历史文化名城宁波的深厚底蕴。

作为历史文化名城宁波的核心区域,海曙区“三江交汇,一湖居中”的古城格局保留至今。2005年,《宁波市城市紫线规划》划定的8处历史文化街区,7处就在海曙。

南塘老街地处宁波古城南门外,这里曾是旧宁波商贸文化聚集地的“南门三市”。宁波城旅投资发展有限公司接手改造后,既保护了古建筑群的历史风貌,又赋予历史街区全新的生命力。如今,老街新生的南塘老街已成了当地人休闲娱乐的新地标。

2019年,月湖历史文化街区一期改造工程完成,文化遗产脉络得以延续,街区也迎来了更新运营,投资15亿元的月湖金汇小镇,已累计入驻企业400余家,注册资金达400多亿元。2020年,二期改造工程中15处文保房

进入保护修缮,合计建筑面积约10055平方米,将较好地展现老街的历史神韵,保留宁波文化之本。

秀水街是宁波历史最悠久的传统居住区之一,也是宁波老城内格局、风貌最为完整的片区之一。2022年6月,秀水街街区内的剩余住户的相关拆迁、收购基本完成,进入下一阶段的谋划土地供应以及后续开发模式。

从南塘老街到月湖再到秀水街,这些历史文化街区的保护改造项目是海曙区在节约集约利用土地、挖掘城市存量用地潜力的过程中,尊重保护文化遗产和促进产业新生态的缩影。

在历史街区改造过程中,海曙区发挥了新旧融合的方式,既对历史街区进行了保护和传承,盘活了历史文化资源,保留了其中特有文化遗产,同时使街区文化适应现代城市生活和社会需求,让群众改善了生活居住环境,开辟出区域经济新的增长点。

## 城镇低效用地再开发 盘活存量要增量

一直以来,批而未供土地和闲置土地是资源的巨大浪费,带来了老项目无法推进、新项目无处落地的难题。土地资源相对稀缺的海曙区,更有这种紧迫感。

从宁波市盘活存量三年行动计划伊始,海曙区就立即组织开展调研,按照“框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量”的原则,以盘活利用“批而未供土地、闲置土地、城镇低效用地”三块地为主攻方向,开展“百日攻坚战”等活动。

盘活存量土地面临的问题多种多样,海曙区通过分类施策,深化“批、供、管”制度改革。农转用“预收费”制度,在划拨土地时,全额收缴用地成本;对出让的土地预征收地费用;对征收、拆

迁有难度的土地,暂缓报批,防止产生新的批而未供土地。落实“亩产论英雄”理念,严把项目准入关。对于供完的土地,实行项目跟踪评估,完善健全存量土地盘活长效管理机制。

2020年,海曙区存量建设用地盘活“三年行动”圆满收官,共盘活存量建设用地4876亩,消化批而未供12735亩,低效用地再开发5585亩,分别以116.1%、122.8%、151.7%的成绩超额完成。

通过加快推进城镇低效用地再开发,海曙区向土地存量要发展增量,积极促进节约集约用地,以土地利用方式转变推动形成绿色发展方式和生活方式,走出一条高质量发展之路。

(本版图片由宁波市海曙区提供)



工业园区改造提升效果图

区、铝制品升级改造区、饰品包装设计产业区等三个主导区块。

升级改造后的水家村,将腾出更多发展空间,也将进一步美化村容村貌。水军表示,通过一期工改项目,村里预计新增资产6000万元和500多万元

年租金净收益。

腾退“低散乱”作坊,改造升级村级工业园区,引进新产业,水家村产业的退与进,折射出当地经济转型的新走向,让全村迈向共同富裕有了更大的底气。



山下庄村标准农田建设



月湖历史文化街区