

# 坚持节约集约用地 宁波江北区走内涵式提质发展之路

通讯员 郭文露 汪力晟 记者 余丽



江北区甬江北岸城市风貌 沈国锋 摄

保护有限的土地资源,实现社会可持续发展,节约集约利用土地势在必行。进入新发展阶段,宁波市江北区坚持立足自身资源禀赋和发展基础,着力聚焦“批而未供土地、供而未用土地、城镇低效用地”的消化、盘活,破解土地“紧缺”和“沉睡”双重魔咒,通过优化提升空间资源利用格局,为土地资源赋予更高效益的“二次生命”,走出一条土地节约集约高质量发展之路。

## 创新地上地下综合利用 全面提升城市空间品质

地下建设再生水厂、地上进行产业园开发,宁波市江北区探索出的“地上地下同步、民生与产业并重”的土地综合利用方式,让人眼前一亮。

选址在江北区原电商物流中心的再生水厂一期,占地约8.1公顷。地下空间,以划拨方式用于建造下沉式再生水厂。项目总投资约11.93亿元,建设污水处理规模为土建15万吨/日、设备10万吨/日。截至目前,再生水厂地下部分已基本完成基建施工,正在进行设备安装,力争年底前完成生物菌种培养工作,达到通水达标要求,建成后极大缓解江北区目前污水处理难的问题,服务人口近30万人。

水厂建在地下,地上空间则以出让方式规划开发为集聚度高、规模效益显著的小微企业园。在确保公益设施安全性的基础上,这里将吸引生产制造、研发办公等企业入驻,在有效保护生态环境同时,着力打造企业家“孵化器”,助推城市产业转型升级。

通过地下、地上两个维度,这个地块实现了互通、互联、融合,既实现公益性质,又体现经济价值。

江北区通过提高土地开发强度与解决城市发展短板、提升城市空间品质相挂钩,以强度换空间、以空间促品质,最大程度提高了土地利用效率,全面提升城市空间品质。

## 加快工业用地“二次开发” 全速深化资源配置效率

工业用地的使用效率,能充分激发

出土地对工业经济的贡献值。江北区通过推动全区节约集约用地,做好工业用地的二次开发与利用,提高资源配置效率,有效整合产业空间,有力保障全区高质量发展用地需求。

今年以来,江北区供应土地共计51宗,土地面积约2373亩,其中出让土地23宗1529亩,同比增加113%,出让工业用地392亩,同比增长44.1%。

江北区积极谋划小微企业园规划布局,2022年共出让小微企业园用地2宗,土地面积约162亩。

早在2018年,江北区就实施了工业用地“标准地”政策,对新出让工业用地都明确固定资产投资强度、容积率、单位能耗标准、单位环境标准和亩均税收要求,健全全周期监管体系。截至目前,江北区出让工业用地“标准地”共计28宗,土地面积约1500亩,实现了“负面清单”外的标准地出让比例达100%的要求。

针对工业用地存在利用率偏低、单位产出不高、二次开发操作难点多等问



升级改造后的老工业低效用地 朱艳 摄

题,江北区积极推进空间资源提升,以“土地存量”撬动“发展增量”,通过“提质增效”等举措拓展存量工业空间,实现土

地利用方式从粗放向集约、从低效利用向高效利用、从重争取增量向重挖掘存量的转变。

今年以来,在江北区“工业盘活”政策激励下,已完成“增容调绿”项目规划审批11个,新增总建筑面积约35.2万平方米,按省“标准地”容积率指导性指标测算,相当于新增土地五百余亩,进一步拓展工业发展空间。

## 推进国土空间综合整治 全力打开共富“新空间”

为破解乡村耕地碎片化、城乡空间布局无序化、工业用地利用低效化、生态质量退化等多维度问题,江北区在国土空间规划的引领下,进行全域规划、整体设计,促进耕地保护和土地节约集约利用,实现“绿水青山”综合效益,为推进治理体系现代化,打开共同富裕的“新空间”打下坚实基础。

江北区结合第三次全国国土调查成果,开展工业、村庄、农业、生态等潜力空间的排摸,为全域国土空间综合整治工作谋划打下了良好的基础。

江北区为全面建设现代化滨海大都

市创智和美城区,共谋划了四个综合整治片区:分别为现代化都市近郊绿色转型示范区(庄桥-洪塘片区)、现代化都市拥江滨水品质城区(姚江片区)、环翠屏山魅力历史文化名城(慈城片区)和甬江北岸活力创新高地(外滩北片区),总规模为111.25平方公里。其中,“现代化都市近郊绿色转型示范区”率先实施,目标打造为生态引领、城乡融合和产业提质的示范片区。

## 推行“田长制”“林长制” 全域守住耕地保护红线

带上手机,骑自行车,庄桥街道西卫桥村的梁英杰开始了他的日常“巡田之旅”。作为西卫桥村的一名耕地巡查员,巡查“责任田”是梁英杰每周的任务之一。

今年10月,江北区田长制体系正式搭建完成。耕地保护“田长制”,按区、街道(镇)、村三级设立田长,通过一级抓一级、层层抓落实的耕地保护机制,依托“耕地智保”数字平台,采用“技防+人防”监管体系,实现保护责任全覆盖,遏制耕地“非农化”,防止耕地“非粮化”,守住耕地红线,保障粮食安全。

搭建人员架构,合力耕好“责任田”。据了解,自今年5月以来,江北区提前谋划,迅速行动,全区已设置107名田长和150名村级巡查员,田长巡查次数420次,村级巡查员开展巡查18139次,在全市率先完成第一轮村级巡查任务。

除了“田长制”,江北区还全面推行“林长制”。江北区作为国家级林业有害生物中心测报点和全市首个松材线虫病疫区拔除单位,现有松林面积13897亩,松林资源主要松类以马尾松、黑松、湿地松为主。为持续加强森林资源保护管理,江北区全面推行“林长制”。目前共设置区级林长(警长)4名,乡镇级林长(警长)20名,村级林长79名,警长19名,护林员80名。通过落实防控责任、开展科学防控、加强检疫监管等措施,探索出的“宁波经验江北模式”为控制松材线虫病蔓延起到了良好的效果,进一步推进了国土绿化高质量发展。

# 向低效用地寻增量 打造自然资源节约集约的“诸暨模式”

通讯员 马奇锋 宣浩祥 记者 余丽



俯瞰诸暨

自然资源如何节约集约?诸暨走出自己的模式。

2011年,诸暨市成功创建为全国首批国土资源节约集约模范县(市)。近年来,结合本地实际,诸暨积极探索自然资源节约集约,利用模式创新、技术创新、制度创新、管理创新机制,打造节约集约利用土地“诸暨模式”。

## 盘活闲置土地 从建设用地找空间

在农村,闲置危旧房既占空间又难以利用。对于这一矛盾,诸暨破解了。

为有效盘活农村闲置集体建设用地,统筹城乡发展空间,诸暨在浙江省首创实施“地票”政策:在土地权利人自愿的前提下,放弃其农村存量宅基地或集体建设用地相应权利并实施复垦验收后,对其核发明确相应权利和义务的凭证。

别小看这一创新,目前诸暨已经核发地票498张,面积5.57万平方米,盘活存量建设用地面积16.73万平方米。同时,实施农村危旧房权益保全试点工作,破解危旧房整治工作难点,有效提升了农村土地利用节约集约水平。

为了让“地票”政策更灵活实用,2018年11月,诸暨还出台了《诸暨市人民政府关于建立诸暨市农村集体建设用地市场化盘活机制的意见》,使地票具有交易、折抵指标、抵扣商品房款、政府回购、质押贷款等功能,并鼓励一户多宅发放地票折抵指标。

不仅如此,诸暨还探索宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”的具体实现路径,初步形成一套相对成熟的“诸暨经验”,实现“三权三票”,促进闲置土地资源的有效利用。目前全市已累计退出宅基地309宗,占地面积17464平方米。后续通过实施“集体权票”项目,预计可复垦闲置建设用地35亩左右。

存量建设用地,一直是诸暨重点关注和努力提升利用量的目标。近5年,诸暨累计完成各类存量用地盘活13784亩,完成转而未供土地消化利用23861

亩,完成低效用地再开发10645亩。2018年、2019年连续两个年度,该市被省人民政府评为“节约集约利用土地、批而未供土地消化利用、闲置土地处置工作较好的市、县”。

## 提升用地效率 加快工业用地更新

在诸暨市暨阳街道东复线以西、建业路以北,一座新落成的厂房格外惹人注意。这是今年上半年才交付使用的诸暨智能视觉产业园,首批建筑面积达11

万平方米,目前已经有科大讯飞、芯云半导体等20多家企业入驻。

一个县级市,能有这样的创新空间,得益于诸暨不断完善国有工业用地有机更新工作机制。

2018年,为提高土地资源的利用效率,优化城市空间和布局,诸暨开展了一系列行动,对制约发展空间的工业用地进行规划重构。2020年,诸暨启动“三改”行动计划,实施企业用地拆迁回收,共盘活存量建设用地近320亩。

在陶朱街道工业园区,当地积极探索园区治理“九法”,全力推动园区“凤凰

涅槃”提质增效。2021年,该工业园区完成企业整改提升223家,实现规上工业总产值1042.8亿元,同比增长27.6%;在城西经济开发区高新技术园区,错美科这家专业从事电脑刺绣机,集研究、设计、生产、销售、服务为一体的高新技术企业,今年8月刚被公示为国家工信部专精特新“小巨人”企业。

这些腾出来的空间,正成为诸暨“腾笼换鸟”的载体,向更高质量发展要后劲。

今后,诸暨还将提升用地强度和效率,进一步提升全市建设用地土地利用

强度,优化用地结构,提高单位土地的产出率,在示范期内,促进万元GDP占用城市建设用地每年下降,城市建设用地规模控制在一定范围内。

## 提高有效供给 创新“承诺制+标准地”

腾出来的土地,如何实现精准有效供给?诸暨进一步完善土地节约集约利用制度。

2018年,在深化工业投资项目“标准地”出让机制基础上,诸暨推出“标准

地”审批服务一体化,推行“多审合一”“多证同发”“多测合一”,实施工业用地“承诺制+标准地”即“前期筛选+标准地+承诺制”的改革。

在这一改革下,许多符合要求的新建工业项目,尝到了“甜头”——

从土地摘牌到取得施工许可,平均用时从121天缩短至30天,最短的为25天,审批时限最高压缩85%以上,新增工业项目承诺制实现率达100%;一般企业投资项目从赋码备案到竣工验收,“最多90天”实现率达100%。

截至目前,诸暨累计完成工业用地“标准地”出让522宗,面积6941亩,实现全市工业用地100%“标准地”出让。2019年,诸暨这一改革举措被列为浙江省自然资源系统改革创新优秀案例。

作为“枫桥经验”发源地,诸暨也坚持和发展“枫桥经验”基层治理模式,加强源头管理,通过应用“枫桥经验”节约集约用地,成效有目共睹。

在社会治理“一张网”工程下,诸暨实现了年度土地卫片执法“个数”,实现违法用地占用耕地比例和违法面积的明显下降。

在不动产登记上,诸暨也实现了新突破。通过改造硬件设施、整合数据资源、精简材料、容缺受理等创新举措,进一步压缩审批时间,已实现异议登记、查(解)封登记、抵押权注销、地役权注销、预告登记注销等事项“即时办理”,一般存量房转移登记1小时内办结,一般登记、一般抵押登记、商品房交易登记即日办结。设立企业专窗,实现企业和个人办理登记业务合理分流。

会同法院、税务、建设等部门建立联合审查、现场踏勘、协同会商等机制,诸暨市设立司法拍卖不动产登记“一件事”专窗,实行线下“一窗受理、集成服务”,线上“平台流转、部门联动”,确保司法拍卖不动产登记在1个工作日内办结。通过这一改革,不仅实现了零纠纷、零信访,买受人满意率达到100%,也促进形成合理用地土地资源,依法依规、节约集约利用的良好氛围。

(图片由诸暨市自然资源和规划局提供)