

作为全国43个城市开展低效用地再开发试点之一

## 绍兴:节约用地创新 国土空间焕新

通讯员 李凤 柳梧楹 本报记者 余丽



绍兴城市风貌

曾经创造节约用地“九法”的绍兴市,正奋力打造“腾笼换鸟”全国样板,绍兴高铁北站TOD综合体项目现场,昔日的钢材市场变身为一幢幢商务办公楼……

这些具有辨识度的新风景是绍兴市开展低效用地再开发试点的生动缩影。作为“亩均论英雄”理念发源地、节约集约用地的先行地,绍兴不断探索与实践,创新节约集约用地举措。从2013年开始,绍兴开展城镇低效用地再开发试点,撬动产业转型升级。2023年,绍兴又成为全国43个低效用地再开发试点城市之一,进一步优化国土空间布局、促进高质量发展。

随着低效用地再开发有序推进,如何实现节约集约用地新跨越,又为国土空间带来哪些新变化?近日,记者来到绍兴探访。

## 打好低效用地再开发组合拳

绍兴新出台的《绍兴市低效用地再开发



绍芯谷实景图

本文图片由绍兴市自然资源和规划局提供

试点实施方案》,绘制了低效用地再开发的“路线图”。《方案》确定,到2027年,全市将盘活低效用地2万亩以上,其中低效工业用地1.5万亩以上,单位建设用地GDP产出较2022年提升20%以上。

“同时,力争实现低效用地再开发的五大转变,为绍兴城市有机更新、工业全域治理、土地综合整治、‘万亩千亿’平台打造、现代化共富基本单元建设等赋能。”绍兴市自然资源和规划局相关负责人介绍,开发重点,从单宗地再开发向综合片区统筹再开发转变;政策制定,从产业、土地、资金等角度入手,从单一政策工具向综合应用政策工具研究转变;要素供给,从单一的土地要素供应转向国土空间构架下的自然资源综合要素供应转变。

锚定低效用地再开发目标,绍兴打好组合拳。摸清低效用地“家底”,全市新入库低效用地约8.8万亩;从强化规划统筹引领、优化土地供应方式、完善连片开发措施、健全市场参与机制、完善全生命周期管理等五个方面,推进低效用地再开发;采取混合开发、复合利用、增容提效等措施,提高土地利用效率。

把握好低效用地再开发的时与势,绍兴攻坚克难,交出一份不俗成绩单。近年来,全市累计整治提升“低散乱”企业2万余家;以园区全域整治为驱动,3年来盘活工业用地超过7.6万亩,整合4个国家级开发区,创建4个省级“万亩千亿”新产业平台,不断迭代升级产业平台;以产业协同为手段,重塑传统产业格局,发展新兴产业,整合重组退出印染企业151家、化工企业159家,招引培育出中芯国际、长电科技、比亚迪、纳创新能源等一批集成电路和新能源

产业的“金凤凰”。

## 拓展节约集约用地新场景

2006年,绍兴总结出增容扩建设、规划节地法、增加投资法、存量盘活法、闲厂租赁法、退二优二法、产业升级法、拆迁增地法、履约督促法等节约集约用地“九法”,并在全省推广。

时光流转,岁月更迭。绍兴扛起低效用地再开发新使命,拓展节约集约用地新场景。

传承节地“九法”,创新“腾笼换鸟十法”。绍兴滨海新区袍江马海片区原来110家企业中55家是印染、化工企业,总占地面积4802亩。近年来,为推进产业高端化发展,滨海新区推进制造业“腾笼换鸟”,实施袍江区域印染、化工企业跨区域集聚提升工程。

滨海新区袍江城市更新办公室相关负责人介绍,集聚提升工程探索政企合作模式“四类十法”,按照“自主转型一批、合作改造一批、倒逼淘汰一批、因需征收(收购)一批”“四个一批”的总体思路,创新提出“引导自主更新、企业联合开发、战略合作开发、入股基金合作、不动产等值置换、政府整租开发、政企合建公司、关停淘汰退出、市场化收购、政府因需征收”等10种合作模式,走出一条工业园区有机更新的新路。

绍兴达亿新能源产业有限公司原名浙江绍兴达亿染整有限公司,是一家印染企业。随着印染业跨区域集聚提升工程的实施,公司把产业转移到柯桥区马鞍街道集聚。印染产业集聚后,公司在原地块拆除了建筑面积约1.7万平方米的老厂房,计划投资9500万元,重建建筑面积3.3万平方米的标准厂房,总用地面积近23亩,改造后的容积率将由

1.21提升至2.19。“重建项目已于今年6月开工建设,正在进行打桩。”达亿相关负责人表示。

据了解,目前,区内55家印染、化工企业腾退42家,腾出空间2353亩,政府征收(收购)10家,占地543亩。招引项目19个,已入驻纳创新能源、钛太科技、英飞特电子等10多个高精尖产业项目,计划总投资超300亿元。

“马海片区通过‘腾笼换鸟’拓展发展空间,以‘土地存量’换‘发展增量’,是绍兴工业用地再开发的样板。”绍兴市自然资源和规划局相关负责人表示。

步入绍兴高铁北站TOD综合体项目现场,只见10多幢高楼拔地而起。该项目是将交通功能与城市功能相融合,集商务办公、科创研发、星级酒店、商业零售、换乘枢纽等多重功能于一体的现代化、智慧城市交通综合体。

“目前,该项目投资额已完成68%,计划2025年竣工。”绍兴市镜湖科技城开发服务有限公司相关负责人介绍,项目总占地面积360亩,总建筑面积102余万平方米,其中地下空间面积42万平方米,按功能分为A、B、C、D4个区块建设,平均容积率达到近3.0。

“该项目在有限的空间内,依托高铁站、地铁线,以公共交通为导向进行整体开发利用,将原先的旧市场、旧村庄拆改后统一规划、统一建设,是绍兴市向地下要空间、向空中要效益的典型范例。”绍兴市自然资源和规划局相关负责人表示。

展望未来,这里将成为“站城一体、业态融合”,展示绍兴城市形象的“新门户”、融杭联甬接沪的桥头堡。

## 安吉:获试点 探路径

近日,在湖州市安吉县自然资源和规划局、林业局和政务办的共同努力下,安吉县入选国家级推动林权登记提质增效试点。5月26日,自然资源部联合国家林业和草原局下发了《推动林权登记提质增效试点方案》,决定在全国21个县(市、区)开展林权登记试点工作,安吉县作为全省唯一、湖州唯一试点县(市、区)入选。

依托自然资源和绿色生态环境方面的独特优势,安吉在林权登记方面一直走在前列,在湖州市率先上线运行林权不动产登记系统,并于2017年6月颁发全市首本林权不动产权证,于2022年6月在全市率先开启林地经营权流转登记,为竹林碳汇资产交易提供资产“身份证”,将毛竹林真正从资源转化为“资产”,有效解决集体林地资源发展难题,释放林地产权价值,实现“绿水青山”与“村强民富”的双赢。截至目前,安吉共计颁发林权不动产权证1177本,林地经营权不动产权证61本。

接下来,安吉县将顺应集体林权制度改革新情况新要求,以入选国家级试点为契机,积极探索林权登记提质增效的新路径方法,逐步完善林权登记工作机制,全面推动林权登记规范高效办理,助力支撑林业高质量发展,做好安吉试点示范。

(徐一匀)

## 新昌:土地日 在行动



为引导社会公众树立节约用地、保护耕地的意识,6月25日,新昌县自然资源和规划局通过“线上+线下”的模式,积极开展全国“土地日”主题宣传活动。通过政务新媒体线上宣传,悬挂宣传横幅、发放资料手册、现场答疑解惑等形式,向新昌市民介绍耕地保护、土地管理法、不动产登记、森林防火等社会关注的热点问题,进一步扩大活动影响力,有效推动自然资源管理工作。

通讯员 程哲 摄

## 杭州市国有建设用地使用权挂牌出让公告

杭规划资源告[2024]R008号

根据国家有关法律、法规的规定,依据城市规划,经杭州市人民政府批准,杭州市规划和自然资源局对下列地块采用挂牌方式出让。现将有关事项公告如下:

【特别提示】本批次地块采取定品质出让,宗地的建筑品质标准详见地块《建设用地规划条件》和《建设条件须知》。

## 一、挂牌出让地块位置及规划指标概况。

地块编号	地块坐落	出让土地面积(m <sup>2</sup> )	用途	出让地上建筑面积(m <sup>2</sup> )	出让起价(万元)	竞买保证金(万元)	土地出让年限
杭政储出[2024]76号	滨江区(长河单元BJ050201-73、74地块),东至长江路,南至流光河绿化,西至冠山小区,北至白马湖路。	52928	住宅(设配套公建)用地	92941.2	194601	38921	70、40年

注:具体情况以《挂牌出让文件》和出让合同为准,出让起价和竞买保证金数值为人民币。

## 二、竞买资格要求。

中华人民共和国境内外具备房地产开发资质的法人、其他组织可参加本批次地块国有建设用地使用权挂牌出让活动。

具体要求详见挂牌出让文件。

三、购地资金要求。竞买人的购地资金来源应符合我国法律法规政策规定。竞买企业不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资金,购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款,购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款,购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

四、竞得人确定方式。本次挂牌出让宗地实行自由竞价,按照价高者得的原则确定竞得人。具体详见挂牌出让文件。

五、挂牌出让地点。本次国有建设用地使用权挂牌出让通过浙江省自然资源智慧交易服务平台(www.zjzrzyjy.com)进行。

六、挂牌竞买申请。参加挂牌竞买的竞买申请人可在2024年7月20日9:00至2024年7月29日17:00登录浙江省自然资源智慧交易服务平台(www.zjzrzyjy.com)进行报名。竞买申请人须按照挂牌出让须知要求办理数字证书并足额缴纳竞买保证金或提交足额银行保函,符合竞买要求方可参加网上挂牌出让活动。

七、本次挂牌报价时间。杭政储出[2024]76号地块竞买人可在2024年7月20日9:00起至2024年7月30日9:00进行报价。

八、本次挂牌出让详细资料请参阅挂牌出让文件。《挂牌出让文件》及地块相关资料,可以登录浙江省自然资源智慧交易服务平台浏览或下载。

九、违约责任。交易结束后将对竞得(入选)人竞买资格、购地资金开展审查,经审查,不符合本公告及《挂牌出让文件》规定的,采取以下综合措施:

- 取消竞得资格,已缴纳的竞买保证金不予返还(使用保函参加竞买的,要求兑付保函);已签订土地出让合同的,出让人有权解除合同,受让人无权要求返还定金,出让人并可请求受让人赔偿损失;
- 相关违规情况计入竞买人及其投资决策主体社会信用体系;
- 对首次违规的竞买人及其投资决策主体进行约谈;同一集团成员企业第二次违规的,同一集团成员企业三年内不得参与杭州市土地竞买。

十、挂牌咨询。现场咨询地点设在杭州市公共资源交易中心(杭州市之江路925号临江金座2号楼一楼土地交易窗口),咨询电话:0571-85085448、85254451。

杭州市规划和自然资源局、杭州市公共资源交易中心

2024年6月28日



杭州读地云