

2021年盘活存量建设用地7411亩,城镇低效用地再开发5054亩——

义乌:山水之间谋发展

拍友“表哥”摄

近日,省政府办公厅印发通报,义乌因“节约集约利用土地、批而未供土地消化利用、闲置土地处置”工作成效好,而获得省政府督查激励。这是继2021年获得国务院督查激励后,我市在精准管控全域土地工作领域获得的又一殊荣!

一个个重大产业项目开工建设,一幢幢新房拔地而起,一个个低效用地被激活,义乌这片肥沃土地如今正处处焕发出新的生机与活力。2021年完成建设用地总供应量16003亩;完成消化批而未供7216亩,完成盘活存量建设用地7411亩,完成城镇低效用地再开发5054亩,这为我市经济社会发展和建设提供了坚实的用地保障,有力促进了地方经济的稳进提质。今年一季度,我市实现GDP420.2亿元,增速8%,增速高于全省2.9个百分点;财政总收入82.87亿元,增速3.2%,增速排名金华地区第一,十七强县市第一。

全面落实自然资源管理新职责,将“两山”理念落实到自然资源管理实践的方方面面,打通绿水青山向“金山银山”转化的通道,统筹土地、森林、矿产等自然资源的保护利用,咬定青山要效益、问计山水谋发展,探索出了自然资源全域精准管控的“义乌模式”和“义乌经验”。

扛旗争先 大晒场

好项目也靠“土地爷”

6月7日,晶澳科技年产10GW组件辅材配套项目举行开工仪式,该项目的启动建设,将进一步做强义乌光伏产业链,完善光伏产业生态,助力义乌打造“世界光明之都”。这个项目顺利开工,与市自然资源和规划局有力、高效、精准的服务保障密不可分。

从无到有、从弱到强、从多点开花到集聚增效,一个个体量大、水平高、带动力强的项目全面起势,新技术、新业态、新模式不断涌现,为义乌工业高质量发展注入了源源不断的新活力。做好用地保障,推动优质产业落地开工是促进产业转型升级的关键。今年上半年保障了投资额50亿元以上的爱旭太阳能、晶澳

光伏等项目,以及投资额10亿以上的中芯国际、天派针织、华统食品健康产业园服装数字产业园、众维新材料等项目。

市自然资源和规划局持续强化“项目为王”理念,主动转变“等项目、靠政策、要资源”的思维模式,坚持“土地要素跟着项目走”,通过科学配置土地资源,深挖存量用地,不断优化细化服务等措施,积极探索集约高效利用土地之路,为我市高质量发展筑牢“地”基。

在国家实施新增建设用地减量化的大背景下,积极应对新增建设用地指标日益趋紧的形势,上半年已争取新增建设用地指标2527亩,落实耕地占补指标2738亩。全力以赴深挖存量用地。摸清全市批而

未供土地底数,深入实施工业用地、住宅开发用地、农村建设用地分类处置工作,完成消化批而未供土地2000亩,盘活存量建设用地2021亩。经过一系列“组合拳”,实现了重大基础设施、重大产业和民生项目用地应保尽保,上半年共完成建设用地供应4829亩,其中产业用地1950亩。

由于历时较长、城市扩张及产业结构调整等原因,我市大多数老工业园区在地理位置、交通环境、基础配套等方面均已不适合工业发展,除极少数厂房企业自用外,大部分企业厂房都对外出租用于物流仓储、机械修理、居住公寓等,普遍存在前店后厂现象,导致消防隐患突出、环境脏乱差、区内交通拥堵等一系列问题。这就需

要我们以现有资源要素为基础,合理利用土地、空间、能源、排放等稀缺资源,提高利用效率和产出水平,全面提升制造业亩均效益。可以说,工业有机更新有力推动了产业的转型发展。

据统计,“十三五”期间,全市完成佛堂江滨、稠江江湾等城镇核心区的12个老旧工业区块收购,涉及工业企业用地509宗2651亩。“十四五”期间,我市工业有机更新已从优化老城镇核心区逐步向全域用地结构调整方向转变,谋划全市工业更新区块5.95平方公里。市自然资源和规划局负责人表示,在“工业强市”背景下,一场向低效用地、村镇工业集聚区要空间、要效益的工业有机更新,正在我市如火如荼上演。

老小区也有“春三月”



望江府

6月29日,在下车门地块稠州府项目施工现场,35栋建筑的外立面、内部结构装修以及小区的配套设施作业正在如火如荼地开展。工人们忙得热火朝天,确保项目如期完成。“再过一年左右时间,这里将建成未来社区,老人有地方养老,健身房就在家门口,很多设想中的场景,都会在这里实现。”下车门社区党委书记周华跃开心地说到。

几年前,这里还是一个房屋密集、基础设施落后、道路狭窄、停车位紧张、“低散乱”严重的义乌老城区最旧区块之一。2019年,乘着我市加大推动城市有机更新的东风,下车门迎来了春天。随着最后一户被征收户签约,该区块征收涉及的2974户全部签订征收协议。未来,下车门社区将把义乌商贸特色和未来生活需求有机结合,探索“商居”融合住区模式、打造与国际接轨的国际化生活社区。

为推进精品城市建设,促使中心城区

功能布局更完善、生活环境更优良,2016年开始我市迎来了一场史无前例的“征收战役”。据统计,近年来,我市先后完成了仓后、湖大塘、向阳上片、向阳下片、通惠、市场、胜利(一)、车站、楼店、下车门、秦塘、铁西区块、孝子祠等十余个城市老旧住宅区征收和26个零星区块收购,总计占地4642亩,总建筑面积354.4万平方米,涉及17712户。

通过有机更新,教育、医疗、道路、公园等公共服务和基础设施得到补充完善,居住环境、民生保障和城市品质得以提升,资金投入与收益方面也形成良性内循环。

采用拆除重建、拆改结合、综合整治三种方式,统筹空间规划、产业布局、实施时序、资金保障、政策标准、安置建设和后期管理等各要素,谋划17.32km²区域作为未来拟开展更新的备选区域,按近期、中期、远期的时序有序推进城市有机更新,目前已启动建设二村有机更新工作。

小别墅也能讲格调



全备村有机更新效果图

后宅街道全备村72岁的老人方达友,近日又来到了该村有机更新的施工工地。开工建设以来,他隔几天就要从租地过来看看,过不了多久,他就要搬到这儿来了。

“从挖地下室开始我就来,这里居住环境好,车子可以停在地下室,门前还有花园,没想到这辈子还能住上这么有格调的‘小别墅’。”方达友一边在工地溜达,一边露出了满意的微笑。

“未来的新全备将是环城路和商城大道旁的一座璀璨明珠,植物园对面的现代化美丽新农村。”对于全备村的未来发展,村党支部书记陈欣明信心满满。

全备村是我市农村有机更新的试点村之一,规划用地面积达24万平方米,其中包括了高层住宅、多层住宅、垂直房、商业街、合院、邻里中心及公共配套用房。目前合院部分已完成8幢结顶,高层已开工建设,商业街和排屋2个标段已完成申领施工许可证及施工前期准备工作。

“在盘活利用现有建设用地的同时,我市统筹山水林田湖草系统治理,实施农村有机更新,促进城乡融合发展。”市

自然资源和规划局相关负责人表示,坚持“自愿+规划+设计+规范”的原则,建设融于义乌自然山水、具有乡土文化特色的浙派民居。

将农村有机更新与宅基地资格权有偿调剂、宅基地跨村跨镇安置等政策打通,农户可以自愿选择垂直房、高低结合、退出宅基地资格权后购买城镇住房等多种安置方式。并通过控建设用地规模、控人均宅基地面积标准、控最高户型标准、控高层住宅安置系数,实现节约集约用地,山水之间,村子美了、楼房亮了、环境整洁了,村民心里头乐开了花!

“我们制订完善了农村有机更新政策和操作细则,对农村有机更新节约建设用地的,给予10%的用地奖励,允许规划为集体经营性用地进行入市等,壮大村集体经济,群众便能真正受益。”市自然资源和规划局党委委员、副局长张黎明表示,目前全市已有126个村开展农村有机更新,计划用3至5年时间争取基本完成符合条件村的有机更新,促进城乡融合发展。

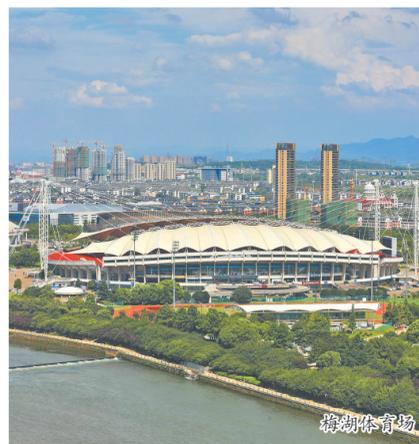
前些年,我市一风景旅游项目用地以挂牌方式先后后让,租赁年期为五年,出让年期为三十五年,租赁年期租金为每年一交。三年后,承租企业因未缴纳租金,触发了出让合同约定的逾期支付解除合同规定。后我市按约定收回该用地,并通过控规调整、强链补链,其中69.83亩土地用于引进芯集成电路项目。

“通过深挖低效用地潜力,实现城市工业经济的退低进高和腾笼换鸟,助推义乌抢占新兴产业发展战略高地新动能。加上此前引进的涉及半导体产业链中设计、制造、封装等环节的中芯、瞻芯等项目,目前全市半导体全产业链产业集群格局已初步形成。”市自然资源和规划局相关负责人表示,闲置土地认定、土地无偿收回一直是国土空间结构性治理的难题。

自2021年以来,我市以多途径强化闲置土地处置作为突破口,以总督察办土地例行督察整改为契机,探索出了一条符合地方实际的土地使用权依法、依约定、依政策、协商、法拍等“五法”收回路径,并总结提炼出了闲置土地无偿收回、闲置时间满一年和满两年的认定、闲置原因认定、闲置土地上债权的处置、闲置土地按出让合同约定处置等5种不同类型的典型案例,实现了市域经济“退低进高”“腾笼换鸟”的高质量发展。

与此同时,以低效用地再开发促产业提质提效。将急需开展提升整治的老旧工业用地纳入城乡低效用地再开发专项规划,同时深入推进资源要素市场化配置改革,不断提升资源要素配置准确性。根据不同情形,通过政府回购、自主转型、国资平台收购、鼓励高质量企业兼并低效用地等四大途径,加快全市低效工业用地整治提升。

全媒体记者 李爽爽



梅湖体育场



佛堂镇龙溪村

不下蛋的『鸟儿』要换掉