

唤醒“沉睡土地” 注入“发展活水”

——区自然资源和规划分局推动制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”

通讯员 徐子腾

为贯彻落实《浙江省人民政府关于印发浙江省新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动方案(2021-2023年)的通知》和《宁波市人民政府关于印发宁波市新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动方案(2021-2025年)的通知》精神,深入推进数字化改革,助力碳达峰碳中和,推动制造业高质量发展,区自然资源和规划分局结合我区实际和“四上一提一整”专项行动,在全区实施新一轮制造业“腾笼换鸟、凤凰涅槃”攻坚行动。

新一轮攻坚行动以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,立足新发展阶段,贯彻新发展理念,构建新发展格局,以高质量发展为主题,以深化供给侧结构性改革为主线,以创新发展为动力,以数字化改革为牵引,坚决实施淘汰落后、创新强工、招大引强、质量提升四大攻坚行动,加快产业结构优化和生产方式转变,形成“空间优化、产业集群、要素集聚、功能集成、绿色集约”的制造业高质量发展新格局,成为宁波制造业高质量发展的重要增长极。



数字海洋(渔业)产业园与瑞晟大厦



舜成科投大厦与宁波瑞晟新能源总部大厦



宁南产业园区



中信产业园效果图(局部)

管好活每寸土地 统筹优化发展空间

区自然资源和规划分局全面开展工业低效用地全域整治,落实奉化区《关于加快推进制造业全域产业治理的实施意见》,实施低效企业、低效工业区块整治提升行动,以亩均税收5万元以下的工业园、村级工业集聚点为重点,以“聚、改、转、退”等多种方式,通过“腾笼换鸟”、空间换地、统一建园等措施,推进老工业园区改造提升、有机更新。积极鼓励工业企业充分利用现有存量工业用地实施“零地技改”,支持土地权利人和相关市场主体参与低效用地再开发利用;强化土地全生命周期管理,加强工业用地绩效评估和土地退出监管,新出让工业用地100%按“标准地承诺制”实施,对使用权转让的,由受让方继续履行“标准地”有关条件;加强不动产登记、工商登记等环节管控,禁止低效工业用地以各种形式违规违约转让。

严格保护控制线内的工业用地和以工业为主导方向的发展备用地。每年出让土地总量中,用于工业用地不低于35%,确保工业用地总量稳中有升;提高工业企业容积率,原则上新建工业用地项目容积率在2.0以上。在国土空间规划和全域国土空间综合整治的引导下,探索实施工业用地增减挂钩机制,优先保障存量工业土地盘活和低效工业用地清理力度较大的地区获得工业用地新增指标,推进工业集聚区控制线

外其他工业区块、工业用地复垦和清退后优先换为控制线内新增工业用地。实施差别化地价政策,对于符合产业导向的战略性新兴产业、先进制造业等优先发展项目土地利用率和亩均税收高的项目,按不低于省定工业用地最低价标准的70%确定土地出让底价。对规划工业用地用途已调整但5年内暂不实施的区域,可允许亩均效益综合评价B档以上的企业实施技改及新建扩建工业项目。

精准排摸存量“家底” 提高土地供给效率

区自然资源和规划分局在全区范围内开展针对存量建设用地的梳理排摸。目的在于理清包括批而未供土地在内的资源底数情况,以及土地使用率亟需提升的低效用地,通过卫星遥感、现场勘察等手段相结合,实现对这些土地资源的位置信息、规划情况、现状情况等“一

张图”管理。目前,全区批而未供土地15000亩,低效用地面积超过40000亩。在精准排摸、“一张图”管理过程中,土地资源的基础属性一览无余。一方面,通过对土地的规划情况分析,明确了土地的用途分类和开发限制,为合理开展土地使用提

供了基本方向;另一方面,位置信息的精确记录,为土地的区位优势 and 可达性提供了重要参考。同时,现状情况的深入分析,揭示了土地的物理条件、环境状况和周边设施,为土地开发的适宜性和开发潜力提供了判断标准。此外,精准排摸工作还对土地

的权属状况和历史遗留问题进行了梳理,为后续利用提供了一定的路径。系统的排摸和分析,为区自然资源和规划分局推进存量建设用地资源利用“一宗一策”制定提供了坚实的基础支撑,可根据实操性和科学性对资源进行利用和再开发。

盘活闲置低效土地 拓展发展增量空间

区自然资源和规划分局坚决贯彻落实宁波市推进批而未供、供而未用土地处置三年攻坚行动,分类施策,对已完成政策处理且具备土地供应条件的,积极对接相关部门加大招商引资推荐力度,不断增强土地保障匹配度,同步优化规划布局,在符合国土空间总体规划的前提下,依规调整规划用地性质以适

应城市发展建设需要,从而实现存量土地资源的及时利用;对已完成政策处理但尚不具备供应条件的土地,加强与做地主体的沟通对接,争取尽快完成前期开发成为熟地。2023年以来,全区累计完成批而未供土地消化利用超6400亩。对土地使用效益低下的这部分资源,尤其是低效工业用地,区自然

资源和规划分局积极引导企业在政策支撑下开展自主改造提升,从而实现存量资源提质增效。2023年9月,自然资源部发文开展低效用地再开发试点工作;2024年6月,宁波市政府印发低效用地再开发试点实施方案;2024年4月,我区启动了区委六项“衣领子”之“腾笼换鸟、凤凰涅槃”行动,在此大背景下,推动低

效用地的改造提升已成为我区向存量资源要效益的主赛道。此外,在推动低效用地再开发的过程中,区自然资源和规划分局坚持主动服务、积极协调、科学指导和解放思想,帮助企业节约成本的同时优化营商环境,实现双赢甚至多赢。

推进示范项目落地 唤醒“沉睡”土地资源

江口街道中信产业园,是区政府与央企中信集团合作的工业整治项目,占地面积550余亩。在产业园落地前,这块区域内经营着大大小小100余家企业,厂房布局散乱、功能配置落后、产业服务平台缺失,亩均产值不足200万元,亩均税收不足10万元,容积率小于1。为彻底改变

土地资源利用率低、产出效益差等问题,我区结合全域国土空间综合整治等项目,通过对原有工业区块的空间腾挪,对老工业企业实施“保留提升一批、清退淘汰一批、招商引进一批”,搭建产业服务平台,建设以高端智能制造、新材料为主导产业的智慧科创产业园区,产业园规

划总建筑面积62万平方米,目前已完成工业整治投资30余万元,一期共110亩厂房建设完成已经交付,20余家企业入驻;二期正在建设中,预计建成后亩均产值可达1000万元,亩均税收可达50万元,容积率可提升至2.5,是片区化实现低效用地再开发的典型案例。

通过工业整治,原来破旧的城市面貌发生了翻天覆地的变化,同时实现了工业用地“腾笼换鸟、筑巢引凤”,建筑容积率大幅提高,亩均产值和税收均增长4倍,将原有工业区块提升为符合现代工业制造业体系的新型工业园区,综合效益十分明显。



奉化城市面貌日新月异