

储备地块变身民生综合体 宁波首宗 土地“1.5级开发” 落地前湾新区

10月22日,记者从宁波市自然资源和规划局获悉,前湾新区滨海新城启动区块02-70a地块日前已由宁波海赋旅游发展有限公司成功竞得,标志着宁波市首宗土地“1.5级开发”项目正式落地。原本规划为医疗卫生用地、暂不具备建设条件的储备地块,将变身集菜市场、便民商业于一体的民生综合体,预计今年年底动工,建成后将补齐周边居民的生活配套短板。



地块示意图。通讯员供图

1

什么是土地“1.5级开发”

所谓土地“1.5级开发”,是对传统土地供应模式的创新性补充。通俗来讲,就是将现行规划暂不实施、潜在价值较高的储备地块,通过租赁供应的方式交由承租人实施过渡性开发利用。在不改变地块远期规划用途的前提下,根据近期实际需求,先激活“沉睡”的土地资源,待城市开发时序成熟后,再按照约定收回土地开展长远建设。

在前湾新区开发建设过程中,部分储备地块的“供需错位”曾是一道现实难题:受传统土地供应规则限制,不少地块面临落地门槛高、前期投入大、约束条件多等现

实问题,出现了“手握优质土地资源,却回应不了群众眼前民生需求”的矛盾——远期规划有明确定位,但近期派不上用场;居民配套缺口迫切,却没有合适地块落地。

此次落地的02-70a地块正是这一矛盾的典型缩影。随着滨海新城启动区块居住人口持续集聚,居民对菜市场、便民商业等生活配套需求快速增长,民生配套缺口日益凸显。但该地块远期规划为医疗卫生用地,经统筹研判,目前片区现有医疗资源能够满足近期群众就医需求,暂无开工建设计划,地块短期内无法按规划用途有效利用。

2

变“存量储备地”为“民生服务场”

为打通改革堵点,宁波市先后印发《关于进一步做好自然资源要素服务保障工作的通知》《关于推进产业空间提质增效支持实体经济高质量发展的实施意见》等政策文件,在全市层面探索土地“1.5级开发”模式。宁波市自然资源和规划局前湾新区分局在此基础上率先出台《宁波前湾新区土地1.5级开发操作指引》,明确操作细则,为新模式落地提供了政策依据。

为保障首宗项目高效落地,前湾新区构建了全流程创新服务体系,从规划、供地到监管全链条闭环管理。规划层面,创新编制地块近期详细规划方案,在不改变地块远期医疗用地性质的前提下,科学明确短期用地性质和建筑限高、容积率、绿地率等管控指标,平衡了远期规划刚性与近期民生需求。供地层面,该地块采用公开拍卖方式租赁供应,拟打造集菜市

场、水果批发超市、便民商业、社区服务于一体的民生综合体,精准匹配居民日常消费需求。监管层面,针对土地权利、不动产登记、期满土地收回等关键环节作出明确约定,厘清政企双方权责边界,确保土地“租得出、用得好、收得回”。

变“存量储备地”为“民生服务场”,土地“1.5级开发”模式有效破解了已收储土地、批而未供土地长期闲置、长远规划与近期现实需求错位的痛点,既盘活了存量土地资源,补齐了城市民生配套短板,又牢牢守住了城市远期规划底线,交出了一份民生保障与长远建设双向兼顾的改革答卷。据了解,该模式后续将逐步总结推广,为全市更多闲置储备地块探索灵活利用路径,持续提升城市宜居度。

记者 周科娜

通讯员 王茜 甘恬甜 茅建民

文明健康 有你有我 公益广告

聚餐提倡 分餐制

分餐的细心,是健康的用心
三个 $\frac{1}{3}$ 相加,关心远远大于1

