

挖掘土地潜力 释放政策红利 瑞安多措并举推进 城镇低效用地再开发

■记者 项乐茹 实习生 金紫璇

今天 温州市城镇低效用地再开发工作推进会在我市举行 周边县市纷纷到现场观摩学经验。为何选择在瑞安召开?这与我市近年来对低效用地再开发的率先创新探索密不可分。从2012年开始,我市抢抓政策机遇,早行动争主动,率先被省国土资源厅列为城镇低效用地再开发试点城市,全市上下低效用地再开发的热潮蓬勃掀起。

2013年,我市实施旧住宅区、旧厂区、城中村改造381.1万平方米,拆违345万平方米,三改一拆 年度考核居温州八个同类县(市、区)第1位。同年6月,我市成功创建全国国土资源节约集约模范市,成为温州唯一获得此荣誉称号的县市,获奖励用地指标500亩。

今年3月15日,副省长黄旭明就《瑞安市创建全国国土资源节约集约模范市的主要做法》作出了 建议向全省推广的批示,这也是对我市近两年来探索低效用地工作最好的肯定。

目前,我市已对条件成熟的城镇低效用地,启动了农转用、土地征收等前期工作。按照我市城镇低效用地再开发试点专项规划,到2020年全市再开发利用城镇低效用地的数量,将达到约4.13万亩。

摸清 家底 4.13万亩低效用地待开发

土地是生存之基、发展之要、财富之母。瑞安是人口达121万,人均耕地仅0.3亩的县市,虽城市化水平居全省各县市前列,但产业“低小散”与环境“脏乱差”并存,低效用地约占城市建设区面积的四分之三,“半城市化”等问题十分突出。如何提高土地节约集约利用水平,考验着城市管理者的智慧。

要节约集约用地、科学用地,得先摸清城镇低效用地底子。

2013年7月,我市率温州之先成立

多管齐下 充分挖潜释放政策红利

一直以来,由于城镇低效用地再开发涉及利益调整甚至洗牌,在过程中经常遇到“不肯改”、“不愿改”、“不会改”等阻力。推动低效用地再开发工作破冰起航的关键,在于政策创新。为此,我市因地制宜充分挖掘土地潜力,推出三大“武器”,迎难而上、各个击破。

高举法律“正义剑”,是其一。违法用地是再开发利用的拦路虎。面对长期以来形成的违法用地违法建设,我市结合“五水共治”、“四边三化”等工作,坚持“拆字为先、以拆开路”,明确告知其违反了土地管理法、城乡规划法等法律法规。通过法律攻心,促违建者死心,自觉动手拆违。去年,我市共拆违345万平方米,为再开发利用创造了条件。

精打利益“铁算盘”,是其二。没有利益就没有动力,我市坚持经济账、政治账、社会账、环境账一起算,努力使利

拆改结合 赢得城市发展新空间

大批的土地存量盘活后,只有高效科学地开发城镇低效土地,才能转化为瑞安今后经济社会发展的新空间。

为此,我市坚持把城镇低效用地再开发工作与“五水共治”、“四换三名”、“有效投资”等工作结合起来,以科学高效利用为目标,积极探索多种开发利用模式,助推实体经济振兴、城市有机更新、环境优化再造。在科学规划下,一幅幅拆改结合、高效利用的效果图已初见雏形……

可以看到,未来一批小微企业创业园将在低效土地上拔地而起。这些小微园建设通过推进腾笼换鸟,淘汰拆除重污染、高耗能企业的违建旧厂区,引导科技发展、成长型的小微企业入园集聚发展。

数据显示,去年我市新增旧厂区原地扩容改造项目138个,新增建筑面积

“三改一拆”暨城镇低效用地二次开发办公室,建立了一支专职化、常态化的工作队伍。同时,我市全面开展数字地籍调查,明确低效土地的性质和权属,规划功能和开放方向及开发利用的重点对象。

通过内业核对与外业调查,我市将城镇低效用地图斑标注在遥感影像图、土地利用总体规划图、控制性详细规划图和地籍图上,充分利用GIS(数字地理信息系统)技术,在全省率先完成上图入库。并在此基础上,编制了城镇低效

益各方受益共赢,提高村集体、企业等改造低效土地的积极性。

针对村集体的低效土地开发,我市制定出台《瑞安市城镇低效用地开发利用涉及村集体土地的若干政策(试行)》,对于列入开发的村集体用地,征地时参照“二调”地类报批,但具体补偿参照“一调”地类给予村集体现行征地政策补偿,并提高安置留地比例,允许多种处置方式,激发了村集体的积极性,变“要我改”为“他要改”。

另外,坚持企业利益最优化,出台《关于进一步提高工业项目建设用地集约利用的实施意见(试行)》,放宽工业用地经济技术控制指标,容积率上限放宽至3.0,建筑密度上限放宽至55%,实现“空间换地”。

用好政策“点穴针”,是其三。我市通过转变政府职能,推干事创业之实。

90万平方米,相当于空间换地675亩,带动工业技改投资79.8亿元。

空间换地,换出工业发展新天地,铸就一个个亩产英雄。在已建成的小微园中,云江机械轻工小微园总用地面积500亩,已引进高科技企业62家,实现亩均产值650万元、亩均税收30万元;江南科技孵化小微园总用地面积300亩,入驻企业59家,实现亩均产值550万元、亩均税收28万元……

眼下,我市正全面加快“拆、改、用”步伐,按照“一园多点”的思路,规划建设机械纺织、轻工、服装等行业小微园。今后三年,将建成3个500亩、3个300亩、9个100亩共15个小微企业创业园。

低效用地再开发,还为城市发展注入新生机,营造城市功能新亮点。在低效用地再开发过程中,我市坚持推进旧村旧住宅区连片改造,主攻大块综合

用地再开发试点专项规划。据统计,我市城镇低效用地共有339个图斑,涉及土地4.13万亩。对于长期有“人多地少”矛盾的瑞安来说,这是笔巨大的土地财富。

因为4.13万亩低效地中有7500亩用地经“二调”查实为建设用地,可享受直接作为建设用地报批的政策红利。也就是说,这批低效用地若是利用好,就等于为瑞安再添相当于8年的用地指标。

从2002年起,我市针对城中村改造,先后出台《瑞安市旧村改造管理试行办法》、《瑞安市中心城区旧村改造管理办法》等优惠政策,逐步形成“政府主导、村民自愿、村为主体、规范运作、整合区块、统筹推进”的城中村改造模式。2012年10月,我市继续完善城中村改造政策,出台《瑞安市城中村改造管理办法》,适应新形势下城中村改造需要,掀起了新一轮城中村改造热潮。

经过多年探索实践,我市走出了一条符合当地实际的城中村改造路子,形成了独具特色的政府主导、村为主体的改造模式,成功实施一批城中村、城郊村改造项目。截至2013年底,全市已基本完成整村改造7个,建筑面积83.9万平方米,完成团块改造项目14个,建筑面积92.8万平方米;共新启动城中村改造项目110个,建筑面积627.7万平方米。

改造,提升居住功能、市政功能和文化功能。

像东山下埭村旧村和飞云江农场地块曾经是“两头靓、中间乱”的城市夹心地带,大部分是旧城镇、旧厂房、旧村庄和安置留地。经过再开发改造,现已实施的瑞光现代城和东山小区项目,总投资50多亿元,可集聚2万多人,是一个集居住、商业、商务等功能于一体的综合性现代生活区,为这片土地上原先生活工作者的个体赢得了提升发展的新机会。

经过城镇低效用地再开发,原先脏乱差、低小散的小作坊和违章建筑倒下了,大型的商务综合体、惠及民生的公园等公共设施、金融产业集聚区则站立起来了。低效用地再开发,长期积累的矛盾终于得到根治之法,也为城市赢得越来越多的发展空间。



高速公路综合整治第三期项目原样图



高速公路综合整治第三期项目效果图



塘河人家改造项目原样图



塘河人家改造项目效果图



安阳老工业区改造项目原样图



安阳老工业区改造项目效果图

走进三大低效用地再开发项目现场

解读低效用地再开发 瑞安经验

曾经藏匿在城市角落里的城中村、低小散的老工业点等低效土地,摇身一变成极具城市品位的商业综合体、城市形象窗口及民生项目。

眼下,全市各处低效用地再开发项目正在如火如荼推进。记者走进三大低效用地再开发项目现场,切实感受这种大跨度的城市变脸。

【瑞安市高速出口综合整治项目】 旧村旧厂变身 城市窗口

昨天,记者驱车前往市区高速瑞安出口的三岔路口,看到此处车辆出入通行有序,拥堵现象已然不见。一旁的绿化提升工程也已建设完成,种满了榕树、香樟、桂花等园艺植物,面貌焕然一新。

这在一年以前,几乎是不能想象的。

这里紧靠瑞安城区,但违章厂房林立,不少建于上世纪八九十年代,不但工业生产垃圾随意堆放,安全隐患十分突出,而且与周边居住区相配套的绿化、道路等严重不足,属于典型的城中村,与城市出口的形象格格不入。

连片改造,旧村拆改……近年来,将高速出口作为“城市窗口”的改造项目步步推进,涉及的7个城中村中拆迁

改造纷纷启动。一期的牛伏岭城中村改造项目已经建成,获得了省级“全面建设小康社会示范村”的荣誉称号;二期牛伏岭安置留地等项目即将完成。

“目前我们正在着手实施第三期项目牛伏岭低效用地再开发项目,对占地约65亩的低效地进行再开发。”锦湖街道办事处副主任林上迪介绍,这一块地原先是牛伏岭村一工业点,聚集着81家企业,大多以机械、机电产业为主。由于没有统一规划,违章厂房搭建杂乱,环境“脏、乱、差”现象突出。

根据低效用地再开发原则,牛伏岭工业点也将进行大刀阔斧的“变脸”。

据林上迪介绍,该地块违法建筑拆除后,将建成集商住、休闲公园、公

交始末站为一体的综合型景观工程。

拆改将为道路铺路。即将建成的花周路崭新宽阔,周松北路将南北畅通,牛伏岭地块边的瑞枫线单车道将拓宽为双车道,并与周边道路形成一体,有效缓解区域内交通压力,全面提升瑞安“西大门”形象。

低效土地改造后还留给了牛伏岭村3万平方米的商住用房面积。“粗略估计,这块地的价值将超过1亿元。而村民以往依靠厂房收租每年仅500万元。”林上迪说,改造后的高速出口处将配合城市发展整体布局,优化区域发展环境,形成集文化、娱乐、休闲、商务等功能为一体的大型商业综合体和配套设施齐全的优质住宅小区,有机更新城市建设,提升城市品位。

【安阳老工业区改造项目】 低效用地“腾笼换鸟”

把视线拉到市区另一边,位于安阳中心城区C地块工业区的安阳老工业区也正在利用低效用地再开发的机会,对233亩的低效用地进行再开发。

记者在现场看到,不少低矮厂房已被平整为土地,尚未拆除的厂房都写上“拆”字,拆建工人正在烈日下敲敲打打。

这是安阳中心城区内历史最悠久的旧厂区之一,大部分厂房建于上世纪九十年代,且多为企业自发性建设,多从事塑料化工、机械加工、服装生产等,属于高污染、高耗能、低小散,空间增量不足、增长速度缓慢的低效用地。其中涉及41家企业、47间民房以及1个村的集体土地,容积率仅有1.03。

“这里是城市的‘上风口’,之前低旧厂房带来的噪音等污染已经严重影响周边住宅,而且与城市功能整体规划不相符。”安阳中心城区服

务业发展局副局长周晨阳介绍,安阳中心城区作为瑞安城市核心区,是展示我市经济社会发展和成果的主窗口。随着城市发展,安阳中心城区的区块功能定位和发展方向已发生变化,由原先的经济开发区转为现代城市中心城区,因此相关的配套设施也相应出现变化。

周晨阳介绍,考虑到该地块周边罗阳大道等已落户了多家银行等金融机构,形成了一定的金融商业氛围,并结合安阳中心城区的发展规划,计划通过“退二进三”将安阳中心城区C地块建成集金融、商务、服务业、高档住宅为一体的城市综合体项目。

“改造后的综合容积率将达3.3,是原先的3倍。”据介绍,通过政府引导,政策优惠、企业自愿的转型模式,腾退高能耗、低产出企业,进一步盘活土地资产,扩大发展空间,转变发展模

【“塘河人家”改造项目】 存量挖潜惠及民生

近日,家住塘下陈宅村的村民陈先生有了一个新习惯,就是在晚饭过后到塘河陈宅段旁的沿河公园散步锻炼。“河边的违建拆除后,塘河水更清了,岸边的绿化植被多了,还多了一些健身器材。”陈先生说。

在陈先生以前的印象中,不久前河岸两侧还是一些破旧的工业厂房与木材市场,甚至还有垃圾焚烧点。而如今环镇北路兴塘桥下的塘河两侧已建成一条宽约40多米、长700多米的沿河公园,成了村民休闲娱乐的好去处。

这一切得益于“塘河人家”改造项目的展开。

“这里原本有许多小作坊,电镀厂、酸洗厂等重污染企业都集中在这儿,给周围的环境造成了很大污染。”陈宅村

村委会主任陈建新介绍,该地块位于塘下陈宅村,北临凤绣路,东至温瑞塘河,南至交易路,总用地面积约68.63亩,系温瑞塘河两岸整治工程项目之一。该地块原为破旧的工业厂房和木材市场,消防安全隐患严重,总建筑面积约5万平方米。2011年9月,全市拆迁工作如火如荼地进行着,在这一背景下,塘下镇一次性拆除了该地块土地上所有的作坊。

违章建筑拆除后,这些土地该如何重新利用起来?是建商业区,还是建五金市场……一个个方案经过多次推敲打磨后,考虑到了综合改善温瑞塘河陈宅段人居环境,最终确定了拆后土地将用于建设安置留地、旧村改造和建设塘下中心农贸市场的方案。

“这里将来要建成星级菜市场,是

惠及老百姓的民生工程。”塘下镇低效土地二次开发办公室常务副主任陈徐雷介绍,目前塘下的菜市场脏乱差现象严重,急需建一个环境、硬件、卫生状况都上档次的菜市场。此外,根据方案,该地块东面的30亩地将建商业住宅区,预计可以入住300户村民。同时该方案的实施,一次性解决“塘河人家”改造工程征地补偿,旧村改造拆除后无地安置和该村多年的安置留地指标欠账这三大问题。

“我们要把陈宅村打造成宜居宜业的浙南美丽乡村。”陈徐雷介绍,项目的建设,增加了村集体的收入,改善了温瑞塘河两岸的人居环境。下一步,他们将塘河人家改造工程与“五水共治”、“三改一拆”结合起来,打造浙南美丽乡村典型样板。