

# 科学利用保发展 精细管理促集约

——北仑区创新土地利用管理模式布好用地“一盘棋”

近年来，北仑区立足区域土地利用现状和经济发展形势，始终贯彻落实最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，围绕“尽职尽责保护国土资源，节约集约利用国土资源，尽心尽力维护群众权益”的工作主线，布好用地“一盘棋”，不断探索创新土地保护和利用管理机制。

## 一、掌控格局，坚持科学合理的用地导向

北仑区高度重视土地资源利用的统筹布局，按照“控制总量、优化增量、盘活存量、提高质量”的总体要求，实现土地资源的合理

配置、优质配置、高效配置，做到“地尽其用”。

一是布好“棋局”。按照“功能分区、集中布局”的原则，将土地利用总体规划与全区产业发展规划高度融合，优先供给先进装备制造、战略性新兴产业、高科技产业、现代服务业等产业用地。积极寻求拓展产业用地路径，对废弃矿山、盐田和围涂地进行挖掘利用。截至目前，全区发掘闭坑矿地3945亩，其中已利用1423亩；报批废转盐田和沿海滩涂21480亩，正逐步开发利用；“十二五”期间全区重点区块已报批用地23000余亩，列入省“411”、市“三年行动计划”的项目及区重大建设项目均实现有序落实保障。



▲市委常委、北仑区委书记、宁波开发区管委会主任马卫光陪同省国土资源厅厅长陈铁雄调研北仑企业转型升级情况。



国家土地督察上海局观测点建设和形势观测分析工作座谈会在北仑召开。

## 二、格网监测，加强用地形势的研判分析

为准确掌握区域土地利用情况，北仑区发挥机制优势，强化技术支撑，加强对用地形势的研判分析，加大对用地问题协调解决力度，充分发挥了土地资源对开发建设、经济发展的保障和促进作用。

一是“一张图”监测适时分析。将土地现状、土地规划、遥感监测影像、土地变更以及基础地理等多源信息整合融入到土地监管系统，构建“一张图”综合监测平台，目前已综合叠加8项图层数据，全区土地利用信息实现即时查询、定性、分析和辅助监管。“一张图”综合监测平台运行以来已应用于全区批而未

供、征而未用、土地变更、违法用地等的专项分析调研，并实现基层国土所对地块信息的即时查询，极大地提高了工作效率。

二是多部门监管合力研判。围绕土地供应的前置和后续环节，联合多部门采集数据，实现项目招商、土地供应、开发建设、投产运行的全程信息共享，及时协调处理项目土地交付、开（竣）工等环节存在的问题，更好地发挥土地供应对经济发展的保障和促进作用。如建立项目开发促进会制度，相关部门定期举行供后土地开发促进会，协调处理企业开发建设中存在问题；对企业申请延期开竣工的，则一

二是落好“棋子”。针对当前土地资源紧缺和经济转型升级的迫切需求，北仑区坚持“有扶有控、有保有压”的结构性、差别化用地供应，对民生工程、重大基础设施项目和重点产业项目实行用地指标倾斜保障，除集中园区外，原则不再单独选址审批新建工业项目用地。2014年全区使用新增建设用地指标3415亩，均按照上述原则实现合理配置。提高招商门槛，明确要求产业项目投资强度和容积率必须分别达到250万元/亩和1.2以上，投产后年上缴税收金额需达到20万元/亩，真正吸引高科技、高附加值、先进制造业和装备业等优势产业项目投资。同时，北仑区通过合理提高土地出让底价，逐步形成价格约束和引导用地机制，2014年以来，全区工业用地出让价在原有基础上提高40%-50%，主要区块基本达到50万元/亩。2015年，出台了《北仑区资源要素市场化配置改革土地供应差别化管理实施方案》，按照贡献多少、效率高低和潜力大小等三大类11个指标对企业进行全方位“体

检”，将企业划分为优先保障类（A类）、支持鼓励类（B类）、限制类（C类）、禁止类（D类）4个级别，实行差别化的用地管理。

三是走好“棋步”。对存量建设用地，积极挖潜利用，实现用地效益最大化。开展全区工业企业低效用地再开发，在大港高新技术产业基地试点的基础上，积极开展“闲”地利用，对21家存在应建未建土地的企业开展整治，督促完成建设，涉及土地面积750亩。通过“退二进三”、“退二优二”、协商收回、协议置换等方式，对老城区、城乡结合部、零星工业厂房等低效利用的土地进行盘活利用，其中恒迪汽车4S店、海俱酒店等项目成功转型。积极实施“低产田”改造，引导低产能企业以“零土地增资”和“零土地技改”等方式转型发展，分档对原亩产税收4万元以下、4-10万元的合计240家企业进行亩产税收改造，合计改造低产田面积3860亩。

## 三、格子监管，实现项目地块精细管理

近年来，北仑区积极构建以履行土地出让合同为核心，以动态巡查为保障，以复核验收为抓手的土地批后监管制度，通过精细管理、精细服务，在用地单位中形成依法依规用地和集约用地的意识，实现对地块的精细高效利用。

一是前移“双项”关口。前移项目监管关口，供前踏勘查看地块配套是否到位，坡地是否平整，补偿是否落实，地上地下是否存在管线设施障碍，确保净地出让。前移项目服务关口，供后对每宗地块信息建立《跟踪管理卡》，对约定的出让金缴纳和开、竣工时间节点提前以电话或书面方式提醒用地单位，避免发生闲置用地。2014年以来，全区共踏勘102宗地块近6800亩土地，确保按期正常供地。

二是落实“双金”保证。2012年在全市率先实行集约节约用地新政，重点落实“双金”保证

制度，用地单位在竞得土地后须缴纳出让金总额10%的开发建设履约保证金和10万元/亩的产出资收保证金，约定用地单位在土地交付后4个月内开工、投产后三年内税收须达到20万元/亩，否则保证金予以抵充违约金、没收保证金或终止土地出让合同。实行新政以来，全区产业用地收取开发建设履约保证金14386万元，税收达标保证金23120万元，提高了用地单位的履约意识。

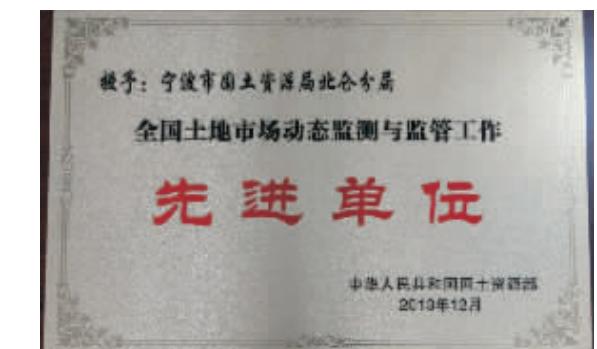
三是严肃“双违”处置。建立“黑名单”制度，对违约用地行为，在处置前严禁办理企业融资抵押、项目审批等相关手续；对违法占地建设行为，在供电、供水、供气（汽）、通信、宽带、工商营业许可领域设置行政限制。联合综合执法部门处置违法用地，加大巡查力度，完善立案件移交、沟通协调机制，主动开展业务交流培训，建立平台实现执法联动，不断加大土地执法

工作力度。

通过一系列措施，北仑区土地利用管理工作在助推经济发展上取得了积极成效。2014年，全区单位建设用地GDP达4.64亿元/平方公里，同比增长6%；单位建设用地财政收入达1.63亿元/平方公里（其中规模以上企业达18万/亩，即2.7亿元/平方公里），同比增长8.7%；单位固定资产投资消耗新增建设用地0.44公顷/亿元，同比下降20%。同时，全区国土资源管理工作获得了一系列荣誉，2010年被国土资源部评为“‘双保’行动先进单位”，2011-2013年全区土地节约集约利用水平和耕地保护目标管理考核连续三年全市第一，2013年被评为全省“365节约集约用地行动先进单位”、“全国土地市场动态监测监管工作先进单位”，2014年、2015年被授予“全国土地利用和管理形势分析工作成效突出观测点称

号”。

今年，北仑区还将积极争创“国土资源节约节约模范区”，将进一步助推全区土地利用管理工作再上新台阶！



▲北仑区国土资源分局荣获“全国土地市场动态监测与监管工作先进单位”。



▲位于北仑区新碶街道大港工业城的宁波恒远制衣工业厂房通过“退二进三”成功转型为宁波市规模最大、设施最齐全、技术最先进的奥迪4S店。



▲位于北仑区霞浦街道的宁波经济技术开发区现代国际物流园区一景。