

江北区洪塘信用合作社通过司法裁定方式取得位于洪塘工业公司地块国有建设用地使用权,土地面积3338平方米,因经营范围限制没有开发工业用地资质,无法立项,故该地块一直未能开工建设。该地块于2018年4月进行公开拍卖,由宁波甬诚建设检测研究有限公司竞得。

为了盘活闲置资源,促进有效投资,经江北区原国土部门同意该宗地块按二级市场政策处置。该地块于2018年8月30日完成预告登记,于2019年5月23日领取了施工许可证,目前正在桩基施工。这是全市土地二级市场交易中的一个实例。

据宁波市自然资源和规划局统计,今年1至8月,全市共完成土地二级市场转让交易1014宗、面积16015.8亩,交易量同比增长25.98%;全市共办理抵押登记5702宗,抵押土地面积9.38万亩,抵押融资金额1921.39亿元。



赫威斯肯特学校成为在全国范围内民营机构教育用地办理抵押登记的首例。

激活土地二级市场 宁波缘何走在全国前列

记者 朱军备 通讯员 朱宁溪 向琰



激活二级市场势在必行

为何要放开土地二级市场?宁波市自然资源和规划局相关工作人员说,这是经济发展的必然要求。因为我市的土地开发强度已达到20%,每年新增工业用地指标只有2万亩。在确保省、市重大项目,以及“246”“225”重点项目用地保障之外,普通工业用地的指标相当紧张。

同时,存量土地中,低效、闲置的“低小散”工业用地有60万亩。调查显示,规模以上企业中有6万多

亩工业用地亩均税收不到1万元。

此外,还存在信息不对称,如想购买土地的买不到,想卖出土地的交易成本高、交易规则不健全等问题。甚至出现隐形交易、虚假诉讼、私下交易等扰乱市场秩序的行为。

如何让有限的土地资源更好地发挥作用,让宝贵的土地生“金蛋”?破解这一难题的突破口,就是激活土地二级市场。

土地二级市场是指土地使用权出让后的再交易,土地使用者将达到规定,可以交易的土地使用权,进入流通领域进行交易的,主要指国有建设用地的转让、出租、抵押。

2017年初夏,宁波市土地二级市场试点实施方案正式获得原国土资源部批复。随之,宁波开启了一条促进土地要素流通顺畅,存量土地资源配置效率提升的探索之路。



在全国首创三个第一

宁波市委、市政府高度重视土地二级市场试点工作,2017年、2018年连续两年,将试点工作列入宁波市经济体制改革重点任务。市政府成立土地二级市场试点领导小组,建立了部门联席会议机制,采取“边试点、边总结、边完善”的方法,以点带面,创新引领,全面推进。

改革之初,宁波就以“突出问题导向,积极探索创新”为出发点,既要发挥市场这只“无形之手”资源配置的决定性作用,又要体现政府这只“有形之手”的精准定位,解决一些长期想解决而没有解决的难题,办成一些过去想办而没有办成的事情。

首创“预告登记转让”方式,破解开发投资总额未达25%,但又确需转让的难题。2017年10月,宁波力汇新材料有限公司通过预告登记转让给宁波佰钢机械制造有限公司的一宗工业用地,为全国首例,现已竣工投产。

至今,全市已有50宗土地办理

了预告登记转让,30宗已经开工,13宗办理了正式转移登记手续,3宗已经达到25%投资额,正在申请办理正式转移登记。

破解民营资本办教育、养老机构等社会事业用地抵押的难题。原来的政策,没有明确规定民营资本办教育、养老机构的土地可以抵押。

我市为了扩大抵押物范围,放宽抵押人限制,允许自然人、法人或其他组织以出让方式取得的科教、医疗慈善等公共管理与公共服务用地设立抵押权。

赫威斯肯特学校是一所民办学校,非企业法人。我市通过要求签订抵押资金必须用于教育投入等承诺书,同意学校的土地作为抵押物。该校向金融机构共抵押贷款2.2亿元,成为全国首个科教用地抵押登记案例。至今,全市已有46宗科教、医疗、养老、交通等公共管理和基础设施用地设立了抵押权,抵押金额达53.28亿元。

市自然资源和规划局相关工作人员说,2018年9月,试点工作高质量通过部级验收,成效显著,验收综合得分位居全国前列,在全国范围内实现了“三个第一”,即第一次在全国范围内实施“预告登记转让”,第一次在全国范围内为民营机构教育用地办理抵押登记,第一次在全国范围内为民营机构养老用地办理抵押登记。

土地二级市场试点工作在省级以上改革试点第三方评估中评为“成绩突出”。“预告登记转让”写入《浙江省人民政府办公厅关于加快处置“僵尸企业”的若干意见》。余姚市“土地超市”新模式作为全省26条经济体制重点领域改革典型经验之一,在全省推广。

试点以来,全市二级市场共成交土地4.34万亩,约为同期一级市场配置的44%。抵押土地面积32.08万亩,抵押融资金额6240.1亿元。



存量低效用地再开发

对于长期“晒太阳”“久拖不决”的工业闲置土地,我市创新闲置土地处置办法,坚持“以用为先”理念。以土地二级市场试点为契机,实施《推进存量建设用地盘活三年行动计划(2018-2020年)》,对存量闲置土地遵循“以用为先”的原则,允许采取缴纳开竣工履约保证金限期开工的方式进行处置;企业确实无能力开发的,可进入土地二级市场实施“预告登记转让”。

允许工业用地分割转让,突破原有的政策限制。允许工业、仓储和用于科研的科教用地分割转让给境内外自然人、法人或其他组织。

宁海某包装材料有限公司,连

年亏损,通过分割转让,将空闲的16亩土地及厂房转让给宁海金久包装材料有限公司,目前该公司已投产。全市已有78宗、1136亩土地实施了分割转让,共涉及转让金额7.4亿元。

鼓励企业通过租赁土地厂房,降低用地成本。宁波某电器工业有限公司占地99.7亩,容积率不足0.6,亩均产出仅为100万元。宁波舜宇光电通过土地二级市场租赁,并进行改造升级,容积率达到1.2,2018年亩均产值达1.23亿元,是原先的123倍。

创新涉法土地处置方式,破解司法执行与行政处罚矛盾难题。

对于司法处置建设用地使用权转移的案件,涉及闲置土地、开工违约的,如《协助执行通知书》未明确处置要求的,不再另行处理,重新约定开工日期,限期动工开发。

浙江慈溪某股份有限公司一宗70.6亩工业用地被法院查封处置,因面积较大处置难。政府部门主动与司法机关联动,提出一次性整体拍卖后分割转让开发的方案。2017年11月,慈溪市军航钛业有限公司以总地价2185万元竞得,经宗地分割、预告登记转让,以取得地价加契税,转让给5家企业。目前,该6宗地已全部开工建设。



构建线上“土地超市”

我市还借鉴“淘宝网”的思路,搭建线上“土地超市”,完善政府服务,促进土地二级市场交易。

围绕建立“信息发布—达成交易—签订合同—交易监管—办理登记”的流程,搭建了实体和线上交易一体化的土地二级市场服务平台,提供信息发布、查询、展示、实时交易等服务,实现后台管理、多级联动、方便快捷。

余姚市、慈溪市、奉化区先后启动建立“土地超市”。余姚

市建立“土地超市”以来,共登记企业381家,已累计促成交易163宗、土地面积2034亩,涉及金额近20亿元。

结合“最多跑一次”要求,市自然资源和规划部门还推出“抵押进银行、查封进法院”的服务。实现市民办理银行贷款“跑零次、当场办”。不动产抵押登记已由原来的5个工作日办结压缩至1个工作日办结。实现宁波市各级法院可以办理不动产查封解封登记,为全省首创。

2017年1月以来,余姚市抓住宁波被原国土资源部列为全国完善国有建设用地转让出租抵押二级市场试点地区的契机,紧盯实践难题,积极探索创新,通过“线上”“线下”无缝衔接,在全省率先建立了“土地超市”,开创了土地二级市场改革创新的“余姚模式”。

■ 建立统一的交易平台

建立网络交易平台。结合年度土地出让计划以及全市批而未供、供而未用和低效闲置土地数据库,余姚市于2017年6月建立土地交易二级市场数据库平台,开发集“发布、归集、查询”于一体的微信公众号“余姚土地超市”,及时提供土地供求信息服务,主动接受社会监督。

推进供求信息对接。广泛宣传引导,鼓励有意向转让或求购土地的企业,直接向自然资源和规划部门或在“余姚土地超市”公众号上登记,实现“线上”和“线下”同步登记,不断充实“土地超市”的“货源”,推动信息集聚和实时共享。

实时更新市场数据。“土地超市”中的土地需求信息、转让信息、成交宗数、成交金额等大数据应用的建立和基础数据库的实时更新,已成为土地市场的“晴雨表”,不仅能够精准反映土地市场的冷热和动态,也为职能部门在土地资源配置上提供科学依据。

■ 设立一套完整的交易机制

2017年12月底,出台《余姚市国有建设用地转让二级市场试点实施方案》,对土地二级市场交易机制进行规范完善。可以总结为“政府主导、产业准入、成本转让、限期开工”。

明确交易范围。明确余姚市各类导致国有建设用地使用权转移的行为都属于转让,包括买卖、交换、赠与、出资、司法处置、资产处置、法人以及其他组织合并或分立等形式涉及的国有建设用地使用权转移,首次明确了土地二级市场转让范围。

降低交易门槛。按照“先投入后转让”的原则,在全国首创以“预告登记”方式为“未完成开发投资总额25%以上的国有建设用地”办理转让,受让方可凭《不动产预告登记证明》办理项目开工相关手续,待开发投资总额达到法定要求时,再依法办理转移登记手续。截至目前,已有32宗土地以预告登记方式办理转让,涉及面积413.6亩;15宗预告登记地块已按时开工建设。

调低交易成本。实施税收优惠,对通过司法拍卖、协议转让等方式取得闲置资产所有权的,其中涉及房产和土地资产过户产生的地方税收(仅指增值税、土地增值税和契税)收入的50%奖励给受让人。

余姚市创新「土地超市」新模式



中洲集团借助宁波市土地二级市场平台,通过司法拍卖处置、企业并购转让、边角地零星利用等方式,盘活原宏泰化纤、紫泉饮料、恒达电器等低效土地100余亩,现正进行改建施工。