

上争下挖外拓“保用地” 精准高效优质“强服务”

以土地要素破解之力为金平湖发展提速

■记者 石晓晨 汤智娟 通讯员 林蔚云 时 逸

在平湖经济技术开发区内,长城汽车整车生产厂房正在如火如荼地施工之中,预计年内可实现第一辆汽车下线,平湖人的“整车梦”近在咫尺;在地域优势凸显的张江长三角科技城平湖园内,长三角·平湖润泽国际信息港项目建设正在全速推进,建成后将助推园区数字化、信息化、智能化,成为长三角一体化发展的强大引擎;环顾省级开发区独山港经济开发区,苏宁长三角电商产业园项目、科莱恩项目等重大产业项目为这里的经济发展注入了强劲的动力;放眼我市的路网骨架,S302(平湖至安吉公路平湖新仓至曹桥段工程)、S202(嘉善至永嘉公路平湖新埭俞家浜至大齐塘改建工程)勾勒出的的是长三角一体化发展更加便捷的交通环境……一个个重大项目,甚至是百亿项目能够纷纷落户我市,用地是至关重要的保障要素。

土地资源是经济发展的基本要素。“要做好土地这篇‘大文章’,破解发展空间瓶颈,就需要我们千方百计突破要素‘瓶颈’,在去繁就简中提质增效,在建章立制中精准服务,让土地要素‘活起来’、办事服务‘快起来’。”市自然资源和规划局党委书记、局长徐海飞说。市自然资源和规划局拿出了精准破题的管用招数,多途径破解土地要素制约“天花板”,快速精准服务加快企业落地投产,大大优化了营商环境,增强了高质量发展的凝聚力、爆发力,为加快金平湖城市建设进程注入了强大的动力。截至目前,已落实空间指标3380亩、用地指标3114亩、补充耕地指标707亩。长城汽车、润泽信息港、独山能源、独山科莱恩等一批重大项目加快建设投产,产生的强大带动效应及久远社会影响,让金平湖的未来发展更具想象空间和发展远景。



一套“活土”组合拳 保障高品质用地

【看点】在前期召开的全市三季度经济形势分析会上,我市发布了25个市级机关部门领导驻点破难项目,其中一个就是S302(平湖至安吉公路平湖新仓至曹桥段工程)、S202(嘉善至永嘉公路平湖新埭俞家浜至大齐塘改建工程)建设用地破难项目,由市自然资源和规划局作为建设用地破难项目牵头单位。据悉,S302于2019年列入省重大基础设施项目库,也是嘉兴百年百项重点推进项目。S202列入了长三角地区打通省际断头路框架协议,今年也已列入省重大基础设施项目库,同时也是嘉兴百年百项重点推进项目。“这两条道路建设,对完善我市城市道路框架,更好地融入长三角一体化发展具有十分重要的意义。”徐海飞说。

S302、S202省道是我市今年争取的用地空间、用地指标和补充耕地三项指标均由省、嘉兴市统筹解决的项目,也是全省“指标跟着项目走”以来,嘉兴市的县(市、区)中为数不多的一批由上级解决用地方面三个要素保障的基础设施项目。记者从市自然资源和规划局了解到,目前这两条道路建设已获省级预留空间指标1169亩、省级重大基础设施用地指标1061亩(同时列入争取国家土地指标项目清单)、省统筹和嘉兴市统筹补充耕地指标707亩,为项目推进迈出了最为关键的一步。



【盘点】项目快速落地,要素保障是重点,土地则是重中之重。然而,随着我市发展进程的加快,再加上受制于有限的资源禀赋条件,土地要素制约瓶颈日益突出仍是不争的事实。如何走出一条破解土地要素瓶颈的道路,答好这道迫在眉睫的“必答题”,市自然资源和规划局给出了一个满意的答案。

“我们以重大项目为牵引力,将目光‘向上’、积极‘争’地,扩充并优化增量。”市自然资源和规划局副局长沈明方介绍说,近年来,该局坚持“要素跟着项目走”“项目跟着规划走”的总体思路,精准把握上级政策要求导向,聚焦深度融入长三角一体化发展优势、改革优势,梳理排摸重大项目用地需求,突出要素安排和项目需求的精准匹配。同时,加强与省市部门沟通对接,通过全力打造特别重大项目争取预支指标,“挖空心思”向上争,进一步优化了S302、S202省道和长城汽车等项目的用地保障。尤其是在长三角一体化发展上升为国家战略后,长城汽车成为了我市引进的首个百亿项目,并被评为全省重大产业项目。该项目能否顺利推进,关乎全市人民的“整车梦”。对此,我市通过预留落实的方式解决了长城项目所需的空间指标,同时该局奋力抓住契机,积极向上争取,自去年获得600亩省级预支指标后,今年再次获得600亩省级预支指标,成为我市历史上首个用地指标全额由上级保障的项目。

长城汽车项目1200亩土地指标是全市土地指标向上争取的历史性突破。“除了像长城汽车获得预支计划指标之外,我们还通过大力盘活存量建设用地争取更多年度计划指标,积极申报重大产业项目争取奖励计划指标,多渠道获得土地计划指标。”

市自然资源和规划局自然资源所有者权益和开发利用科科长凌一波说,土地指标年度下达多少、奖励多少、预支多少,与我市土地要素保障工作考核、重大产业发展情况等成绩息息相关。据统计,两年来我市共获得省、嘉兴市各级计划用地指标4830亩。今年以来,共争取计划指标2991亩,为去年同期的163%,这为服务全市项目落地提供了强有力的用地支撑。

一批批大项目、好项目的落地生根,离不开金平湖这片“活”土的孕育。土地“活”了,就是对企业和项目最大的吸引力。“绝不让一个重点项目因土地要素保障问题影响项目推进。”沈明方说。直面土地要素瓶颈,除了积极向上争取指标之外,该局还通过向内挖潜、向外拓展的方式,着力保障项目用地需求,打造优质营商环境。

“近年来,随着上级下达的新增建设用地指标逐年收紧,再加上我市属于‘发展缺空间、用地缺指标、补充缺耕地’的土地资源要素紧缺型县市之一,内部挖潜成为缓解各类用地矛盾的有效途径。”凌一波告诉记者。对此,市自然资源和规划局立足自身、目光向内,再盘一盘、再挖一挖,通过历年已批未供土地盘活、农村土地综合整治复垦等方式向内挖掘潜力,充分保障了全年各类建设项目的用地需求。据统计,两年来该局挖潜该类型用地指标1334亩,其中今年通过复垦挖潜832亩,有效支撑了全市农民建房、基础设施、产业平台项目开工建设。尤其是位于省级开发区独山港经济开发区的苏宁长三角电商产业园项目,一期投资52亿元、用地312亩,即通过盘活已批未供土地得到用地资源要素保障,目前项目已开工建设。

与此同时,在向外拓展开辟用地保障新途径的过程中,市自然资源和规划局通过跨省、跨市购买调剂的方式,获得城乡建设用地增减挂钩节余指标。“增减挂钩节余指标跨省、跨市调剂,是东西部扶贫、山海协作的有力创举,将用地指标调剂到沿海经济发达地区,将资金流动到中西部经济薄弱地区,实现优势互补、协作共进。”徐海飞说,一方面,展现了我市积极响应山海协作、全力开展东西部扶贫工作的平湖力量、平湖担当,帮助当地决战脱贫攻坚;另一方面,则有力地保障了我市产业项目推进。据悉,2018年省自然资源厅首次开展跨省指标调剂工作,我市第一批申请并获得405亩调剂指标;2019年省自然资源厅首次开展跨市指标调剂工作,我市再次第一批申请,并获得958亩调剂指标。自增减挂钩节余指标跨区域调剂以来,我市共购买调剂2321亩(同时附带空间指标1697亩),极大地缓解了土地要素供需矛盾。值得一提的是,独山能源、中意直升机、润泽信息港3个超百亿项目,分别使用跨区域调剂增减挂钩节余指标263亩、133亩、47亩,另外如平湖经济技术开发区北墅花苑、独山港港城花苑等一批民生重点工程,在指标调剂红利的“滋养”下,加快了项目推进进程。

一个“土地征收”体系 提速高质量破难

【看点】今年4月,独山科莱恩项目经过前期紧张有序的用地报批工作,拿到了我市2020年度的首份土地征收批复。科莱恩有限公司(ClarientAG)是瑞士上市公司,也是全球化工50强企业。2019年年底,我市引进超亿美元重大产业项目——独山科莱恩项目,该项目投产后将用于研发年产11500吨脱氧催化剂。然而今年年初受疫情影响,项目推进受阻,如果用地需求无法满足,项目或转移至美国基地增资扩建,给我市经济发展带来巨大损失。

面对新《土地管理法》实施后土地征收制度改革的一道现实难题,市自然资源和规划局第一时间成立科莱恩项目土地要素保障专班,深入学习研究新法,在国家、省级层面尚未出台配套政策期间,提前研究制定符合平湖实际的土地征收办法和程序,为科莱恩项目量身打造一套全流程审批服务模式。

在此期间,局领导多次带队前往独山港经济开发区调研走访,广泛听取民意,确保在征地启动、现状调查、风险评估、方案编制等各环节切实维护农民合法权益。同时,多次赴嘉兴市自然资源和规划局与省自然资源厅汇报,争取上级部门支持,不断完善方案。经过70余天的全力推进,独山科莱恩项目成为了自新《土地管理法》实施以来,我市收获的全省首批土地征收批复,也给受疫情冲击下的全市外资经济发展注入了强大的信心和动力。

【盘点】独山科莱恩项目的用地保障实践,是新《土地管理法》实施后的一次有益探索,也是市自然资源和规划局优化征收程序,全力抢抓用地报批进度的缩影。“项目要落地,首先要符合土地利用总体规划,在获得用地指标的基础上,再要完成农转用土地征收等系列工作。”凌一波介绍说,今年我市共落实调整土地利用总体规划空间指标3380亩,尽管指标矛盾有了较大程度的缓解,但是随着新《土地管理法》的实施,在征收农村集体土地方面,征收程序由原先的“告知、确认、听证”三步走调整为“调查、评估、听证、登记、协议”六步走,法定程序较原先增加了2个月,这给保障项目落地带来了不同以往的新挑战。



面对新《土地管理法》实施带来的考验,该局以“快”制胜,在新法发布之后,按照“谋划早一步、行动快一步”的工作思路,找准推进经济发展和保障农村权益的契合点,先后召开10余次政策研讨会,利用20余个日夜加班起草完善流程,制定符合平湖实际的土地征收体系,并及时向上汇报、沟通,得到了上级部门的肯定与支持。

针对报批程序复杂繁多的“棘手”问题,该局结合实际组建了2个用地工作专班,整合土地规划局调、农转用征收、土地供应包括批后监管等职能,全面审查梳理报批材料,聚力攻克用地报批难题。同时,将新的土地征收程序纳入用地全生命流程,并专门制定《一项目一流程审批服务表》,从土地规划局部调整、农转用征收到土地供应发证,依照流程对每个重大基础设施项目、重大产业项目排定用地报批优化服务日程,提前明确时间节点和相关责任人,以最快的速度、最强的执行力完成项目用地报批。例如,长城汽车整车制造车间、妇保院迁建工程、长三角·平湖润泽国际信息港等重大项目均在2个月内完成土地规划调整到土地供应各阶段审批事项,极大地保障了项目用地需求。眼下省重大交通项目S302、S202省道以及其他超亿元重大项目近2000亩土地均在用地服务日程安排,已完成征收程序,即将取得用地批复。

为进一步规范依法行政,该局还依托“自然资源学堂”,组织相关镇街道、各科室及自然资源所负责人、经办人等集中开展土地征收和农转用报批工作培训,明确土地征收、农转用报批、用地审批的流程,传递解读最新政策,为我市土地利用的流程化、规范化及合法化奠定了扎实的基础。

一组“用地审批”程序 诠释高效能服务

【看点】“非常高效,‘交地即施工’的模式不仅让我们减轻了负担,也给了我们做好项目的信心和决心。”长三角·平湖润泽国际信息港项目相关负责人说,在今年9月29日签订交地协议书的同时,一次性拿到了不动产权证书、建设用地规划许可证、建设工程规

划许可证和施工许可证4张证,极速的用地审批保障、恒温式的政府服务,令其对项目发展前景信心倍增。

长三角·平湖润泽国际信息港项目是我市引进的首个百亿级数字经济项目。为确保项目顺利落地,市自然资源和规划局在及时完成征地、供地等各环节的基础上,成立服务专班,开启“交地即施工”快速审批通道,全体专班人员以“5+2”“白+黑”的拼搏状态压缩办事“进度条”,并推出“多证合一”、材料无纸化、证照电子化、一窗受理统一出证等组合套餐,最终实现了一天“四证齐发”的目标,该项目也是我市第一个“交地即施工”的超百亿投资项目。

【盘点】“从面上看,‘四证齐发’仅需一天,实际上,更多的工作还是要依靠部门人员提前介入、靠前服务。”凌一波告诉记者,“交地即施工”项目的背后,是市自然资源和规划局提高服务效能、助力打造营商环境新高地的有力探索。

今年以来,该局围绕自然资源领域“大审批”制度改革,探索实行“容缺后补”机制,实现用地审批和规划许可“多合一”,切实为“交地即施工”模式的推行“开好路”“架好桥”。为打通项目审批中的堵点,该局还会同政务数据办、发改、经信、建设等部门联合印发《平湖市一般企业投资项目“交地即施工”审批服务实施办法》,筑起一般企业投资项目“交地即施工”审批“高速路”,提升项目用地审批效能,并联合组建“交地即施工”企业服务团,赴各镇街道为企业提供“全流程”“全周期”的跟踪服务。今年7月,全市首个“交地即施工”项目——独山科莱恩项目试水成功,为“交地即施工”审批服务模式的推广复制提供了可行样板。

“‘交地即施工’,归根到底,就是让企业少操心、政府多操心,企业不跑腿、政府来跑腿。”凌一波说。面对今年复杂的经济形势和重大调整的用地政策,市自然资源和规划局制定印发《关于优化营商环境助力民营经济高质量发展的实施意见》、完善修改《平湖市自然资源行政审批标准化手册》,规定农转用征收审批由原15个工作日缩短为3至7个工作日,土地规划局调审批由原25个工作日缩短为3至10个工作日,其他事项均在原承诺期限基础上明显缩减。同时,进一步完善下放的临时用地、建设项目开竣工延期首次审批等6个事项的审批流程,各基层自然资源所以“接得住、管得好、大提速”的责任担当,第一时间在基层保障企业用地需求,唱响了创最优营商环境的协奏曲。



值得一提的是,在深化审批制度改革,保障土地供应的过程中,该局还形成了一套“独家服务秘诀”。“我们定制了一套‘三二一’投资项目VIP服务,以此助推项目早落地、早开工。”市自然资源和规划局规划窗口负责人林雪斐介绍说,秉承“要素跟着项目走”“重大项目优先保障”的总体思路,该局通过“三”线审批压缩时限,“二”元服务暖心助企,“一”窗受理统一发证“三步走”,持续释放助企“力度”和“温度”,激发项目落地开工牵引力,全面提振全市经济高质量发展加速度。

“2020年仅剩一个月的时间,攻坚冲刺,时不我待。我们将以冲锋的劲头、决战的姿态、决胜的决心,用高质量保障、高水平破难、高效能服务,助力全市最优营商环境打造,为建设‘重要窗口’新崛起之城增光添彩。”徐海飞这样表示。