

云端对接能否破解用地难

——海南“土地超市”制度运行情况调查

本报记者 潘世鹏

土地是经济社会发展的基础性资源,是各地招商引资的核心要素。随着经济社会快速发展,“一地难求”和“好地难求”现象日益显现。随着自由贸易港建设不断推进,海南原本稀缺的土地资源供给更是成为影响营商环境的重要因素,该如何有效破解用地难?为此,海南创造性建立“土地超市”制度,让土地资源对接走上“云端”。

办企业、建厂房离不开土地,特别是一些大中型企业和重大项目,对土地的需求更加强烈。海南陆地面积相对较小,随着自由贸易港建设走向深入,经营主体加速落地,土地资源供给与市场需求之间的矛盾日益突出。一方面,项目开工首先要解决在哪儿建的问题;另一方面,一些可供开发利用的土地资源因无人知晓长期闲置,得不到合理使用,对“寸土寸金”的海南自贸港而言是巨大的闲置和浪费。“项目等土地”和“土地晒太阳”等现象并存的用地难问题,不断困扰着企业发展,成为影响海南营商环境的重要因素。

企业用地要找谁,优质土地供给谁,土地交易环节如何管控?为破解用地难问题,海南大力推进制度集成创新,创造性地建立了“土地超市”制度。2022年6月,“土地超市”信息平台正式上线,如今运行已满一年,成效如何?

土地缘何要上网

土地也能“上网”?用地难是近年来不少地方面临的共同问题,相较政府招拍挂、企业看地、企业投标、部门审议、会议研究等传统拿地流程,海南在土地资源利用方面推出的“土地超市”制度是个新鲜事。

所谓“土地超市”,是指通过建立“土地超市”信息平台,实现归集产权明晰的存量建设用地、发布公开透明的土地信息、配有效精准的项目要素、提供方便快捷的用地选择、实施规范高效的服务监管等多功能为一体的土地全生命周期监管制度体系。2022年6月,海南“土地超市”平台应运而生。一宗宗地块信息被摆上“货架”,企业仅需在线挑选,看中即可下单。

过去,找地、拿地是项目落地的堵点。企业要发动各种关系找到合适的地块,再跑征地、规划、土地储备等部门了解征收、规划、供地等信息,后面还要等待征地完成、挂牌出让……一个流程跑下来,耽误时间不说,有时还错过了发展的最佳窗口期,导致企业或项目因土地问题最终“烂尾”。

海南省自然资源和规划厅厅长李东屿认为,“建立‘土地超市’制度,一是让经营主体养成依法依规使用土地等要素的习惯,推动节约集约用地,实现高质量可持续发展;二是助推土地供应市场对产业结构不断优化升级;三是提高土地资源要素保障水平,优化海南自由贸易港营商环境”。

由于土地资源稀缺,也曾发生过囤地捂地生财现象。李东屿认为,“腐败的根源在于权力运行不透明,缺乏有效监督”。如今,海南省所有进入交易环节的建设项目,原则上必须先进行“土地超市”上架,方可开展后续土地公开招拍挂(出租)工作,且土地开发利用全生命周期监管实现全留痕、可追溯,这就有效避免了“藏私”或“暗箱操作”现象的发生。

“‘土地超市’平台可实现三大目标:为政府摸清‘家底’,为市场精准‘上菜’,为项目疏通‘堵点’。”海南省规划展览馆馆长许译文说,“土地超市”制度可以摸清全省的存量建设用地底数,盘活闲置土地资源,实现土地集约高效利用。海南的土地信息都要在超市平台上公开发布,做到信息透明、依法交易,这有效解决了“有好项目但找不到土地”“有土地但市场不知晓”的“资源—市场”不匹配问题。今后,企业投资不再是“不找市长找市长”,而是“不找市长找市场”,从而为企业节省大量成本,高效服务企业用地需求。同时,“土地超市”制度构建起了土地全生命周期的管理流程,可以实现建设用地“批、供、用、管、查”全过程信息监管和业务协同,确保每一个审批环节按时完成、全留痕、可追溯,极大地提升了海南土地要素管理水平。

超市土地咋交易

“土地超市”是海南自贸港优化营商环境的重要制度集成创新,分类归集了政府储备土地、批而未供土地、农村集体经营性建设用地等五大类土地,实现统一管理,在手机或电脑上即可操作。企业按照地域、用途等分类索引,实时查询海南各市县各类具备供应条件的土地信息,通过三维实景浏览土地影像,有意向地块直接与土地交易部门对接,参与公开竞买,实现全流程网上交易。

记者打开海南政务服务公共平台“海易办”,从热门服务板块即可进入“土地超市”,一级市场、二级市场、交易信息、集建地、矿产资源、海域资源等信息一目了然,在平台上可以自助实现项目策划模拟推演。

点开“一级市场”栏目,一块块热门地块映入眼帘,每块地块左下角均显示“待供应”或“交易中”的蓝色字样。在一块由海口市发布的江东新区某地块中,地块编码、批准文号、地块面积、重点园区信息、控规用途、建筑限高、建筑密度、基准地价、环境分析等信息一应俱全,全景图、影像图、实时视频等图像资料也可随心翻阅,查看人可选择电话、留言等方式与土地交易部门联系咨询,也可直接点击“加入购物车”进行选购。

在“交易信息”栏目,还列有“交易公告”和“成交公告”。例如,文昌市自然资源和规划局7月4日就公示了一宗国有土地使用权挂牌先租后让成交信息,这宗物流仓储用地项目最终以471.1222万元成交。

“土地超市”上架以来,三亚西岛叁生岛屿民宿负责人李翔一直很感兴趣,“‘土地超市’这个平台相当于一个线上土地淘宝平台,想买啥,在哪儿买,一目了然,省去了四处奔波查找的麻烦”。对此,许译文表示:“超市平台上的地块遍布海南各个市县,涉及不同的用地类型,可提供不同大小规模地块,以满足不同经营主体的产业项目实施需求。”

“大家可能更为关心的是,货架上这么多产品,货源来自哪里?如何保障货品的持续更新与货品质量?如何让大家放心地在超市中购买到心仪的地块?我们又为什么要推荐大家从超市平台上去选购地块呢?”许译文解释,“土地超市”平台建有储备用地、批而未供、闲置用地以及农村集体和农垦经营性建设用地4个仓库,这就是货品来源,各有不同。目前,超市货架上供选购地块均来自于“储备用地仓库”,都是土地产权清晰、安置补偿落实到位、无法律经济纠纷、土地开发利用规划条件明确、符合土壤环境质量要求、具备动工开发所必需条件的“净地”。这样可以有效帮助企业省去地块尽调、权属纠纷调查、附着物清偿等工作,可以节约大量时间和金钱成本。第二个仓库是“批而未供仓库”,存放的是已经完成用地报批,但还未实现“净地”条件的地块,待完成“净地”要求后才能上到超市货架中。第三个仓库是“闲置用地仓库”,是因政府原因收回的闲置用地,在下一步超市从一级市场向二级市场拓展时,这个闲置用地仓库也是重要货源之一。第四个是“农村集体和农垦经营性建设用地仓库”,也在积极运作中。

初步运营见成效

蔚蓝的大海上,一个个深海网箱就像一个一个大圆筒,点缀在大海中央,渔民们忙碌地开展着养殖作业。这里就是海南省首个经“土地超市”出让海域使用权的三亚湾深水网箱养殖用海项目现场。

“过去,3年到5年就要递交一次用海申请,每次申请都需重新办理相关手续,动辄一年半载,很不方便。”获得该海域使用权的三亚农投海洋产业有限公司业务总监杨志说,他们在海域使用权上架“土地超市”后仅一个月,就以1577万元成功竞得660.5484公顷海域的10年使用权。

酒香也怕巷子深。“土地超市”建设一年多来,海南通过招商推介会等形式,积极宣传推介“土地超市”与土地供应信息,最大程度吸引优质企业和项目关注。前不久,海南省“土地超市+项目投资”招商推介会在上海举行,集中展示推介了海南各市县共283宗优质地块,吸引超200家企业到场寻访海南自由贸易港发展机遇。

与前4次仅针对海南单个经济圈的专场推介会不同,此次推介会首次以展板形式对海南全省共283宗1.5万亩优质地块系统推介,重点推荐了36个海南省环岛旅游公路驿站地块,最大程度向各类经营主体推介了海南的优质土地资源。

“‘土地超市’推介会给我们展示宣传土地资源的机会,让企业更加了解我们的发展



正在建设中的东方市福耀安居房项目。

尹建军摄



通过“土地超市”获得海域使用权的三亚深海网箱养殖项目一角。

尹建军摄

需求;同时给各市县提供了一个很好的交流学习机会。”海南省昌江黎族自治县副县长陆建华认为。

永海集团总裁赵朝辉则表示,“土地超市”让企业深刻感受到政府的工作更加公开透明,企业可以很系统清楚地知晓海南省的土地供应以及各地块的具体情况,结合自身实际情况,企业就能够自主选择心仪的地块,省心又便捷。

“海南‘土地超市’提供了一个公开透明的选地用地平台,极大便利了有用地需求的企业。”上海建工海南区域总部工程总监耿宏亮说,目前他们已在海南成立投资公司,期待今后通过“土地超市”平台加快推动投资项目落地。不少上海企业家也表达了相同看法,“与其他地方的招商引资相比,海南的做法很有创新性,这让有志于参与自贸港建设、到海南投资兴业的企业嗅到了商机,感受到海南广阔的发展空间”。

“通过5场招商推介会,我们注意到,各类经营主体对海南‘土地超市’非常感兴趣。三亚经济圈在北京举办专场推介后的一周内,有5个地块进入招拍挂程序。”李东屿介绍,下一步,他们还将把海南“土地超市”开到香港,进一步提升“土地超市”的量与质,并推动其应用场景向二级市场、海域、矿产、耕地指标、集体农用地经营权、“蓝碳”及“绿碳”产品、自然资源数据等领域延伸,着力构建“土地超市”一二三级市场体系,努力将“土地超市”建设成为自然资源—资产—资本的价值实现平台。

2022年6月“土地超市”平台正式上线以来,有效提升了资源要素市场化配置水平,获得经营主体广泛好评。截至今年7月5日,“土地超市”平台已累计上架736宗37107.63亩“净地”,已成交365宗共18166.638亩,成交总价款384.919亿元。

优化服务再提升

陵水农业投资集团有限公司通过“土地超市”,于今年4月和5月先后拿下两宗位于该县文罗加工物流产业园的建设用地使用权。目前两宗土地均拿到不动产权证,正在进行土地平整,预计8月份之前即可进场施工。“我们将在这里建一个大型农产品交易中心,开展农产品进出口贸易,以‘两头在外’模式进行生产加工。”该公司副总经理冉黎明说,这一项目与该县“2+7+3+N”产业转型升级的发展方向正好一致,前景可期。

通过“土地超市”,不仅加快了项目建设进程,也落实了土地资源要素跟着项目走的基本导向。项目库与资源库完成快速精准对接的,不仅是陵水。目前,6场“土地超市”招商推介会共推动完成89宗约3349亩土地交

海南省

2022年5月24日,发布《关于建立“土地超市”制度的实施意见》

2022年6月,海南“土地超市”平台正式上线

截至今年7月5日
已累计上架736宗
37107.63亩
“净地”

成交365宗
共18166.638亩
成交总价款
384.919亿元



近年来,各地区域经济社会发展都面临着土地资源的供需矛盾问题。如何盘活存量土地资源,促进土地资源的优化配置和节约集约利用,是助力经济高质量发展的重大难题。海南通过制度集成创新,探索出“土地超市”云平台新模式,疏通了土地资源要素与产业项目落地的信息“堵点”,通过全省一盘棋的空间规划布局摸清了土地资源底数,进一步优化了土地资源配置效率,既实现了土地资源的高效精准管理,又为政府的科学决策提供了参考依据。

从“土地超市”的社会功能来看,一是紧紧抓住了产业项目需求与土地供应矛盾的“痛点”。搭建起透明高效的土地交易信息共享平台,通过清单式土地分类解决了土地资源要素与产业项目需求的匹配,建立了集土地精准投放、企业便捷选择、土地有效监管和规范高效服务于一体的制度体系。二是有力解决了产业结构转型的难点。海南自贸港要实现产业转型,必然要通过土地空间的腾挪实现新兴产业落地。“土地超市”云平台实现了土地精准投放,为四大主导产业体系的落地提供土地选择,为现代化产业体系的建立搭建了制度平台。三是有效补齐了海南自贸港营商环境的“短板”。“土地超市”云平台是海南自贸港制度集成创新的重要成果,实现了多部门协同联动,极大压缩了土地审批流程,实现土地资源要素与产业项目的高效配置,既建立起简便快捷、高效的交易机制,又保障了土地交易全过程的规范运作。四是进一步弥补了海南自贸港产业招商的“弱项”。当前,“土地超市”云平台已成为产业项目投资的“招商地图”,为国内市场主体参与国内国际双循环提供了发展契机,也为“一带一路”沿线国家、RCEP成员国等了解海南自贸港产业发展规划,实现新兴产业对接提供了资源共享平台,为进一步搭建多领域、多层次、多元化的产业发展平台提供了前提条件。

从成效来看,运行一年多,“土地超市”云平台就实现了经济效益与社会效益双丰收,有效提升了土地资源要素的市场化配置水平,赢得了经营主体广泛好评,从侧面生动展现出海南自贸港建设的发展活力与蓬勃前景。为了产业发展的长远,要不断深化“土地超市”模式的内涵创新,围绕市场主体提供精准产业项目指引;要从单一产业项目向配套产业全链条落地延伸,进一步加强除土地资源要素以外的全要素市场流通,努力构建起现代化的产业体系格局;要以系统思维统筹产业项目空间布局,以问题导向倒逼制度改革,通过土地超市制度改革实现现代化产业转型升级,助力海南自贸港产业高质量发展。

(作者系海南教育改革与发展研究院副院长)

创新
评

谢君君

本版编辑 王薇薇 郎冰 李思雨 美编 夏祎



海南省“土地超市+项目投资”招商推介会现场。

本报记者
潘世鹏摄