

义乌以『两山』理念精准管控全域土地

全媒体记者 余依萍 文图

农为邦本,食为民天,耕地乃国之命脉。作为乡村振兴战略布局的棋眼,土地全域综合整治至关重要,更是城乡融合发展,坚持人与自然和谐共生的关键。

近年来,全市牢固树立“两山”理念,在土地资源节约集约利用上狠下功夫,按照“调查好每寸土地、规划好每寸土地、利用好每寸土地”的工作总目标,全面部署开展了全域土地精准管控工作,深化自然资源节约集约利用,深入推进我市农村土地制度改革三项试点,助力乡村振兴和生态文明建设,确保实现全面建成小康社会的目标任务。



市主要领导带队对各镇街全域土地统筹利用工作进行“现场晒、现场评”。

1 明底数、强内功,在用地盘活上做好“减法”

“两山”理念是促进经济社会可持续发展的内在要求,要进一步优化自然资源配置,在存量盘活上做文章。全市上下统一思想,全面盘活可利用的土地资源,按照开展大调查、布局大规划、腾出大空间、落实大产业、实现大产出、建设大生态的思路框架,大力开展“六大行动”共调查了450宗15796亩国有建设用地、513宗8895亩集体建设用地,并对可盘活提升用地逐宗建立台账并将矢量;以拆出万亩发展空间、盘活利用万亩现有空间为目标,去年以来通过整村拆、拔钉拆拆出用地空间14720亩,完成消化批而未供土地12526.3亩,盘活存量建设用地11793.9亩,完成城镇

低效用地再开发2963.4亩,处置闲置土地178.2亩,助力打造绿色动力小镇、信息光电小镇等“万亩千亿”高能级产业平台和上溪、义亭、廿三里三个总规模达8996亩的产业片区;去年以来引进亿元以上项目86个,总投资2016.5亿元,其中50亿元以上项目15个,创历史新高;通过土地科学供应、提升用地产出效益,已整治提升“低散乱”企业1981家、D类企业85家,规上工业增加值增长7.9%;通过土地整治、城市“绿肺”整治、绿化景观整治、农田整治、农房整治实现城乡生态环境的美化。去年以来完成绿化造林1.99万亩,新增农地集中连片流转2.45万亩,新增和提升农业“标准地”9.04万亩。

2 惠民生、予民利,在乡村建设上做好“加法”

“两山”理念是新时代美丽乡村建设的必然选择,要综合施策,科学布局和落实农村生产、生活、生态空间,促进乡村振兴。义乌充分盘活利用现有建设用地,统筹山水林田湖草系统治理,以节约集约、生态和谐、绿色发展,促进城乡融合发展。去年下半年以来,义乌市根据农村建设的实际,完善改造政策,部署开展农村有机更新工作。一是坚持“自愿+规划+设计+规范”。以村级组织自愿为前提开展农村有机更新;由政府统一进行村庄规划布局,按照农村规划的底图和蓝图干到底;抓好村庄风貌的统一设计,建设融入义乌自然山水、具有乡土文化特色、能够安居乐业的浙派民居;规范村庄建设管理,包括高层代建的管理。二是尊重农民自主选择权。将农村有机更新与资格权调剂、宅基地跨村跨镇街安置等政策打通,农户可以自愿选择垂直房、高低结合、退出宅基地资格权后购买商品住房等多种安置方式,既保障必要的居住条件,又显化宅基地价值。三是农村建设用地规模控制。通过控建设用地规模、控人均宅基地面积标准、控最高户型标准、控高层住宅安置系数,实现节约集约用地,节地率达到

20%以上。四是实施规划联建、集中安置。按“1+X+Y”的农村和社区空间布局规划体系,结合国土空间规划编制和“多规合一”村庄规划编制,以及全市行政村撤并调整,实施村庄整合、垂直房和多层、高层住宅集中规划联建等,原先732个行政村整合为450个村(居),发挥集聚效应。五是鼓励节约用地壮大村集体经济。对农村有机更新节约建设用地的,给予10%的用地奖励,允许规划为集体经营性用地进行入市等,壮大村集体经济。在深入研究、精准测算和慎重决策的基础上,制订了农村有机更新政策和操作细则,有60个村已开展试点,5.4万农民将住上新房,用3-5年时间基本完成252个未改造村的有机更新工作,促进城乡融合发展。



义乌市农村有机更新打造新时代和美乡村效果图。

3 谋创新、巧结合,在统筹改革上做好“乘法”

“两山”理念是统筹自然资源各项改革的根本纲领,要统筹自然资源管理相关领域的各项改革创新,发挥叠加效应。在推进全域土地精准管控中,义乌市将自然资源管理新职责的落实和农村土地制度改革三项试点的深化等创新工作有机结合、相辅相成。一是与农村土地制度改革相结合。充分盘活利用集体建设用地,未利用宅基地以市场化方式用于跨村跨镇街安置,集体经营性建设用地直接就地入市或整合入市,具备立地条件的复垦退出形成“集地券”,有效巩固农村土地制度改革成果。去年以来,完成“集地券”建设1038亩,完成宅基地跨村安置1119间、安置农户382户,新增集体经营性建设用地入市14宗88.98亩,新增筹集乡村振兴资金11.5亿元。二是与集体用地统筹利用相结合。制订出台了农村集体建设用地统筹利用实施办法、宅基地跨村跨镇街安置实施细则和农村集体建设用地整治利用实施细则等“一办法两细则”,积极构建“1+X”的各类农村集体建设用地统筹利用政策体系。农村规

划为垂直房的未利用宅基地,以市场化方式用于跨村跨镇街安置;规划高层公寓未建区块征收储备后,用于城市有机更新、新社区集聚安置或新农村建设高层集中安置;规划为集体经营性建设用地的,可就地入市或整合入市;具备立地条件的集体建设用地,复垦退出形成“集地券”;对低小散乱村集体建设用地,采取清理整治、规范提升、整合入市和用于更新改造等方式盘活利用,“两路两侧”用地流转用于绿化造林、景观提升等。



2019年1月5日,廿三里街道里兆村吴建东竞得福田街道西张村宅基地1.5间,成为全省农村宅基地跨村跨镇街安置第一人。

4 减程序、提效率,在营商环境上做好“除法”

“两山”理念是深化审批制度改革,贯彻“零跑”精神的有效路径,立足不动产登记“网上办、掌上办”、工程审批制度改革、“最多跑一次”改革等工作为突破口,持续优化营商环境,以政府的优质服务促自然资源要素配置提质增效。一是全面实施工业用地“标准地”制度。新增工业用地100%实施“标准地”出让,在出让前即明确各项约束性指标,最早可在成交当天领取一系列开工必备证书,实现“拿地即开工”。3亩(含)以上存量工业用地进行转让(含司法拍卖)的,须参照“标准地”全生命周期管理机制约定产业、税收等指标,签订土地出让合同补充协议后方可办理不动产变更登记,从而实现“标准地”制度由新增用地向存量用地的延伸。二是推进工程项目审批制度改革。市域范围内所有新增的工程建设项目全面试行建设用地审批和城乡规划许可“多审合一”工作。审批时限由131个工作日精简为61个工作日,办事材料由118份削减为25份。三是推进“一件事”集成改革。打造“一件事”的“义网通办”联办平台,将农民建房和农村多层住宅建设、办理不动产证及水电户联动过户、一般企业投资项目审批(办理规划许可和建筑许可)等8项事项纳入“一件事”平台,有效压缩镇街和部门间的审批许可时间,镇街审批时间压缩为5个工作日,部门间行政许可时间压缩为2-3个工作日。四是推行建筑工程项目测绘“多测合一”。通过整合各类测量规范,建立协调统一的

建筑工程综合测量技术标准,筛选出建筑工程领域共12项测绘业务进行改革合并,将测绘作业时限由64个工作日缩短到26个工作日。五是推进不动产登记“综合创新”项目。在全国率先实现“五全两无”的“互联网+不动产登记”工作模即全业务覆盖、全流程网办、全地域通办、全天候申请、全态势感知和无线下流程、无纸化管理。义乌市不动产登记在线服务平台上线以来,日均在线办理各类业务600件,网办率近91.2%。服务手段和服务效率的优化,也从软环境上促进了自然资源要素利用的高效化。



镇街制订全域土地综合利用作战图挂图作战。

