

海岸带红线内土地难开发、航标塔迁改涉及部门多、产业迭代导致资源错配……这些曾让企业束手无策、造成土地长期“沉睡”的存量用地难题,如今在海南有了精准破解方案。

记者近日深入市县走访发现,海南省自然资源和规划部门正积极挖潜存量资源——一些因历史原因造成土地闲置问题得到了妥善的解决,促进企业资产盘活,推动投资落地见效,持续推动营商环境优化。

截至今年8月底,全省累计处置闲置土地超19万亩。从海岸带到乡村田野,从产业园区到海岛景区,一块块“沉睡地”被唤醒,成为自贸港建设的“发展田”。

南国都市报记者 谭琦 通讯员 尹建军 文/图

政策创新“破困局”

在万宁神州半岛,6宗总面积695亩的土地,因海岸带管控政策发生变化,不符合准入条件,造成土地闲置。

“土地位于海岸带陆域200米范围内,因海岸带管控企业无法开发建设。”万宁市自然资源和规划局副局长周志军介绍,要保护海岸带生态环境,解决土地闲置问题,将其收回是最直接的路径。然而,有偿收回土地需要大量的补偿款,财政资金支付条件有限,既要保护生态,又不能损害企业利益,这无疑是个困局。

如何破局?万宁市按照我省处置海岸带历史遗留问题有关政策,结合实际,实施“容积率漂移”,从非货币化补偿的角度求解。

“‘容积率漂移’,就是政府与企业协商收回闲置土地的使用权,同时对企业名下其他用地增加与收回地块等价值的建筑容量作为补偿,也就是说企业的其他用地有了更多的可建面积。”周志军解释道,这本质上是一种特殊的“土地置换”,该做法入选自然资源部第一批《妥善处置闲置存量房地产用地典型案例》向全国推广。

服务攻坚“清障碍”

按下盘活“重启键”的,还有儋州市的一块工业用地。

天运国际科技供应链(海南)有限公司通过招拍挂方式取得洋浦经济开发区的115.6亩地,拟建设数智加工流通中心项目。“规划报建才发现,项目用地中的一座航标塔,多次调整方案都无法避开。”该公司总经理江雄说,航标塔涉及多个部门,又涉及过往船只安全,企业自行难推动迁移,项目搁浅。

2023年7月,儋州市自然资源和规划局启动闲置土地专项调查,迅速锁定“航标塔迁移”这一核心梗阻。“企业的堵点就是政府服务的着力点。”儋州市自然资源和规划局开发利用科科长杨子唯介绍,通过组织相关部门召开专题协调会,逐一梳理诉求、化解分歧,最终敲定由儋州市统筹资金,“先建临时航标塔、再迁原有设施”的方案,项目同步开展规划设计等前期准备工作。

当年11月,航标塔顺利迁出项目用地红线范围,2024年9月,项目依法办理动工手续正式开工。

如今该项目工程主体结构已完成70%,累计已投资达1.7亿元。“从协调拆除到开工,政府全程‘贴身服务’,让我们感觉很暖心。”江雄说,该项目未来将开展农产品仓储和加工业务,预计2026年3月实现投产。

在文昌,政府也主动服务企业,积极消除闲置土地的开发障碍。

某旅游文化发展有限公司通过挂牌出让取得昌洒镇月亮湾起步区3宗共60.173亩文体娱乐用地,却因多重障碍无法开发。发现问题后,文昌市政府协调多部门解决该地上的遗留问题,并同步完善市政道路配套。今年年初,该项目一期基本建成试营业,闲置土地成功转化为文旅发展载体。

“沉睡地”变“发展田”

海南盘活存量用地 助力高质量发展



洋浦经济开发区数智加工流通中心项目。



澄迈县福山镇侯臣美丽乡村建设项目。



乐东龙栖湾文创商业区项目。

厘清权属“惠民生”

在澄迈县福山镇,侯臣美丽乡村建设项目96套回迁房和125亩土地的“房地权属分离”问题,制约乡村的产业升级发展。

“项目临近福山咖啡文化风情镇入口,距离环岛高速不到一公里,基础设施完善,开发潜力大。”澄迈县福山镇党委委员、副书记王嗣博介绍,由于项目投资企业中途退出,存在房、地权属不一致的问题,土地既不能开发,房屋村民也无法入住。

乡村资产的闲置盘活,既是民生需求,也是乡村振兴的关键。

“该项目的关键在于厘清权属。”澄迈县自然资源和规划局党组成员黄位鹏介绍,澄迈通过“分拆减负、权属锚定、联合招拍挂”的组合策略,先划转回迁房等地上资产,再创新实施“土地+地上资产”打包招拍挂模式,土地出让金与资产价款分开结算。

今年6月19日,老城控股开发有限公司以1.9亿元摘得该地块土地使用权,用途为商服用地。

老城控股开发有限公司副总经理王欣介绍,该项目将打造农文旅融合项目,目前正在对接国内的相关优质企业共同运营,将结合海南和地块周边经济自然条件,优化产业布局和设计,让该项目成为乡村振兴的“强引擎”。

产业适配“调方向”

乐东的闲置地盘活,则精准对接了企业产业升级需求。

早年,海南龙栖湾发展置业有限公司竞得乐东龙栖湾116.56亩“住宿餐饮”用地,其中的53.46亩土地,因涉及海岸带陆域200米管控政策,未能动工开发,土地闲置。

“拿地花了近2亿元,却一直无法开发,企业资金压力很大,而政策调整可以开发后,市场环境已经发生了很大变化。”海南龙栖湾发展置业有限公司副总经理马宇说。

了解企业的困境,乐东县自然资源和规划局主动对接,启动规划调整论证。

“结合企业的需求,我们经研究论证,考虑地区产业的多样化发展,依法依规改变土地用途。”乐东县自然资源和规划局党组成员、不动产登记中心主任林光巧介绍,2020年12月,该地块控规获批调整为“商务金融”用地,土地用途调整手续也及时获批。

“项目能顺利推进,多亏政府充分考虑企业的发展需求,考虑地区产业的配套,让我们在海南投资发展更有信心。”马宇介绍,该地块计划打造龙栖湾文创商业区,累计已完成固投7500万元。

“一地一策”破难题

近年来,海南高度重视闲置存量土地处置工作。省委、省政府高位推动部署,省自然资源和规划厅联动各市县聚焦营商环境改善提升目标,在盘活存量资源上狠下功夫,统筹好“盘活存量”与“做优增量”的关系,使得存量保障更加有力,增量保障更加有效。

“我们将继续‘量身定制’政策工具,‘一地一策’破解难题,让更多存量土地释放发展动能,为自贸港建设提供坚实资源保障。”省自然资源和规划厅负责人表示,从“清单式台账管理”到“厅领导包片帮扶”,从“全生命周期管理系统”智慧监管到“监督一张网”督办落实,海南已构建起闲置土地盘活的“全链条”机制。

如今,海南越来越多的“沉睡地”正变身“金土地”,既从“存量”中挖掘出“增量”,又进一步营造了良好的营商环境,为自贸港高质量发展注入源源不断的活力。