

从“沉睡地”到“发展田”

海南多路径探索盘活闲置低效用地



定安塔岭工业园区新竹产业基地。



海口秀英区新高理想城项目。



澄迈嘉熙生命健康产业园。

近日,在定安县塔岭工业园区新竹产业基地,机器声隆隆作响,工程车辆穿梭往来,曾经沉寂多年的194.25亩工业用地上,新的建设热潮正在涌动。

在海口秀英区海榆西线南侧,昔日钢材市场杂乱无章、尘土飞扬的景象早已不见踪迹,取而代之的是一栋栋崭新的安居房,绿树成荫、配套齐全,居民正陆续搬入新家。

从定安到海口,这些土地有一个共同的“前世”——闲置或低效利用。它们正在经历的“今生”,则是海南向存量土地要效益、要增长的一个个生动缩影。

□南国都市报记者 王小畅 通讯员 尹建军 文/图



定安

分割转让,激活“沉睡”工业地

土地是海南自贸港建设最宝贵、最稀缺的要素资源。然而,由于历史原因,部分土地批而未供、供而未用,长期“沉睡”。

面对千差万别的闲置或低效成因,没有“一把钥匙开所有锁”的办法,海南各市县在省资规厅的统筹下,精准施策、因“地”制宜,探索出各具特色盘活存量土地的生动案例。

2022年5月,华润智筑科技(定安)有限公司通过公开挂牌出让方式,竞得定安塔岭工业园区新竹产业基地194.25亩工业用地,计划建设装配式建筑产业基地。项目落地初期,企业满怀期待规划建设ALC生产线,但受宏观市场环境变化、产业调整等多重因素影响,项目未能按期开工建设,优质土地资源处于闲置状态。

面对困局,定安县自然资源和规划局并没有简单地按照闲置土地政策“一刀切”,而是主动靠前服务,深入企业座谈走访,听诉求、摸实情、找堵点,推动企业动工开发。经过反复调研,最终采取“合规分割转让、精准匹配项目”的盘活路径。

在严格遵循闲置土地处置政策、严守用地底线的前提下,依托企业已完成25%投资额的合规条件,定安县引导企业通过宗地分割转让方式破解困局,在公开交易平台完成市场化流转。原本一整块工业用地被合理分割后,分别转让给六家契合园区产业发展导向的企业。目前,交易已全部完成,地块即将迎来全新的开发建设阶段。

“县政府和资规局给予我们大量人力、物力和政策支持。”华润建材科建事业部海南区域财务总监赵晶感慨地说,

“县领导多次现场调度,前后组织十几场协调会议,各部门之间不推诿、主动作为,从企业角度考虑问题。没有政府的主动作为和担当精神,这块地估计现在还在空置。企业的难题,政府当作大事来办,营商环境实实在在看得见摸得着。”



澄迈

升级开发,闲置地焕发新活力

位于老城科技新城的嘉熙生命健康产业园,用地约110.5亩,由海南圣权置业有限公司于2010年通过转让取得,原为二类工业用地(M2)。项目分南北两区,北区59.8亩已盘活建设,南区50.7亩长期未利用。

转机出现在2025年11月。澄迈县出台《新型产业用地(M0)管理实施意见(试行)》,精准衔接国家低效用地再开发及“工业上楼”发展趋势。该政策明确:M2工业用地可直接转为M0新型产业用地,无需调整详细规划;配套用房实行阶梯定价,最低以工业用地评估价格的1.2倍确定出让起始价,切实降低企业转型成本。

经企业申请和部门审批,项目重新定位为生命健康产业园,采用“北区盘活见效、南区M0升级”滚动开发策略,建设内容包含新型产业用房、高层创新厂房、配套商业等。预计2028年全面投产后年税收超千万元,较转型前提升2倍以上,创造高端就业岗位1000余个。

澄迈县自然资源和规划局副局长王育锦介绍,在盘活工作中,该局坚持“主动担当、精准施策、高效服务”。“我们变‘政府单向推进’为‘政企双向发力’,组建工作专班梳理企业需求;创新政策供给释放用地活力;推行并联审批,变‘企业上门跑多部门’为‘部门主

动协同联动’,全力打通项目落地审批快车道。”



海口

用途转换,钢材市场变安居房

如果说分割转让和M0调整是“产业内循环”的盘活思路,那么海口秀英区新高理想城项目则开辟了一条“工业用地转民生用地”的新路径。

海南新高贸易公司用地位于秀英区海榆西线南侧,面积125.8亩,原为钢材加工销售市场。随着周边城市的发展,钢材运输车辆及吊装进出受限,再加上行业竞争日趋激烈,项目长期处于低效利用状态,周边居民也苦不堪言。

在省、市安居房政策利好下,企业主动提出改变土地用途建设安居房的申请。为充分发挥地块区位优势,提升项目品质,海口市自然资源和规划局主动靠前服务,将该地块纳入年度安居房建设计划,优化调整用地性质,并明确配建幼儿园、社区服务站、老年日间照料中心等“15分钟生活圈”便民设施。

“资金是转型路上最大的‘拦路虎’。”海口市自然资源和规划局开发利用科杨冠说,土地出让金数额较大,企业一次性缴纳压力巨大,市资规局充分运用安居房建设政策,同意企业分期缴纳土地出让金,首期仅需50%,剩余部分及利息一年内付清。同时,与住建等部门并联审批,大幅压缩规划施工报建时间。

2023年7月,项目顺利取得施工许可。如今,这里已崛起18栋16至26层安居房,总建筑面积约34.4万平方米,提供安居房2634套,固定资产投资约25亿元。项目实行现房销售,最高限价12500元/平方米,成为经济发展的“压舱石”、住房价格的“稳定器”、招才引智的“吸铁石”,实现规划与建设、民生与效益有机统一。

创新举措+主动服务 不断释放土地发展动能

这些案例背后是海南持续丰富闲置土地处置和低效用地再盘活“政策工具箱”的制度底气。

近年来,海南创造性政策举措不断涌现:等价值置换、容积率漂移、用途合理转换、分期缴纳土地价款、转让预告登记制度……这些创新举措,努力破解货币收回土地带来的财政压力,推动盘活存量建设用地,实现了政府、企业、社会多方共赢。

其中,通过“容积率漂移”方式成功处置万宁市神州半岛有关项目长期闲置不开发的土地,被自然资源部列入2024年第一批《妥善处置闲置存量房地产用地典型案例》,为全国提供了“海南经验”。

在白沙,通过运用“预告登记转让”政策,解决了投资未达25%无法流转的障碍,12.26亩闲置土地得以盘活,变“被动监管”为“主动服务”,目前项目已全面开工。在屯昌,面对卧龙山450亩土地因拍卖瑕疵陷入十余年的权属纠纷,县政府创新“差价补偿+改制扶持”模式,在县政府见证下两家对峙十余年的企业签下和解协议,土地即将转型为森林康养、文旅度假新业态。

从“沉睡地”到“发展田”,转变的不仅是土地的状态,更是政府服务理念的提升和营商环境的优化。正如白沙黎族自治县自然资源和规划局副局长符微颖所言:“实现土地增效、企业减负、民生受益、城市提质的多方共赢。”

海南省自然资源和规划厅厅长贾文涛表示,海南省坚持统筹好“盘活存量”与“做优增量”,持续以“创新举措+主动服务”破局,“一地一策”“一案一策”逐宗破解历史遗留难题,力争将“沉睡地”变为自贸港建设的“发展田”,推动土地资源存量保障更加有力、增量保障更加有效,不断释放土地发展动能,为海南自贸港建设提供坚实资源保障。