



王利博制图

# 差异化土地政策 将破解特色小镇用地瓶颈

本报记者 范颖华

特色小镇的用地问题一直是特色小镇发展中的难点和痛点。随着全国特色小镇建设向纵深发展,土地政策方面亟待创新,可喜的是各地已有多项尝试。

## 特色小镇 普遍缺“土地”

目前,大多数特色小镇都面临着用地指标缺乏的困难现实。第一批127个全国特色小镇中也普遍反映出建设用地指标是制约城镇建设项目发展的最主要问题。

在“千企千镇工程”的培训班上,用地问题更是被学员讨论和提问最多的问题。

全国市长研修学院(住房和城乡建设部干部学院)城市发展研究所所长余池明在接受《中国企业报》记者采访时表示,特色小镇在产业发展、基础设施建设方面,都需要大量的用地指标。以浙江特色小镇规划面积3平方公里,建设面积1平方公里估算,“十三五”期间,1000个国家级特色小镇就需要新增建设用地1000平方公里。因此,特色小镇发展的土地要素保障问题亟待破冰。

特色小镇的培育、建设属于我国深入推进新型城镇化工作的重要组成部分和有力抓手,因此,在《国务院关于深入推进新型城镇化建设的若干意见》(国发〔2016〕8号)中依然能找出特色小

镇用地政策的创新空间。

该《意见》第六条“完善土地利用机制”为解决特色小镇用地问题指出四个方向:一是规范推进城乡建设用地增减挂钩。也就是说,从城乡建设用地增减挂钩所获得的用地指标是特色小镇用地来源之一。二是建立城镇低效用地再开发激励机制。允许存量土地使用权人在不违反法律法规、符合相关规划的前提下,按照有关规定经批准后进行再开发。这是提高原有用地效率的方式。三是因地制宜推进低丘缓坡地开发。这种方式可新增用地。四是完善土地经营权和宅基地使用权流转机制。这里面含有两块:一块是流转,取得一定年限的使用权,另一块是农民有偿自愿退出,退出后减少的乡村用地指标可以通过第一种方式转化为增加的城市建设用地指标。

## 中西部、三农小镇 有政策倾斜

余池明认为,这里可以看出,从制度设计上讲,解决特色小镇建设用地的基本思路是存量土地挖潜提高效率,增量用地在土地使用计划中保证或者城乡建设用地增减挂钩解决,结合农村集体建设用地改革让集体建设用地通过入股、流转参与特色小镇建设。

国土资源部部长姜大明日前在接受媒体采访时也指出,国土资源部要围绕新型城镇化进程,

创新差异化土地政策,支持中小城市和特色小城镇发展;实施城镇低效用地再开发,提高城镇人口和产业承载力。

同时,合理安排年度建设用地计划,向农业农村发展、脱贫攻坚和中西部地区倾斜。

姜大明表示,作为今年的工作重点之一,对全国832个集中连片特困地区和片区外国家扶贫开发工作重点县,每个县专项安排600亩年度建设用地指标。打通增减挂钩与占补平衡政策,允许增加的耕地作为补充耕地指标,向省域内经济发达地区有偿调剂使用。

国资委商业科技质量中心研究员罗天昊在接受《中国企业报》记者采访时认为,在现有制度框架内,特色小镇等新型城镇化建设的用地制度创新亦有很大空间,比如对西部地区、贫困地区的政策倾斜。关键是如何创新,如何不触碰高压线。这就要做到从一开始就要远离违法、违规搞圈地开发。

## 各地多有制度创新

《中国企业报》记者在采访中了解到,各省市在解决特色小镇用地的做法上,可以说是各省关于特色小镇的用地支持政策是在宏观的新型城镇化土地利用机制的进一步具体化,各有制度创新亮点。

日前,安徽省国土资源厅专门出台了《关于支持和促进特色小镇建设的意见》,提出在安排新增建设用地计划、城乡建设用地

增减挂钩指标时,重点保障特色小镇旅游、健康及其他产业用地。对符合省级预留指标使用条件的特色小镇用地,由省按照规定程序优先安排用地计划指标。

该《意见》支持特色小镇开展土地综合整治,土地整治区内涉及建设用地整理的,优先安排城乡建设用地增减挂钩指标给予配套。通过整理农村建设用地和宅基地所节约的土地,在优先复垦耕地、满足农村发展用地的前提下,节余土地可依法办理用地手续,用于特色小镇建设。

江苏扬州市在优化国土资源供给支持特色小镇建设方面明确表示,工业主导型特色小镇范围内的项目在不改变工业用途前提下,对原工矿厂房、仓储用房进行改建、扩建及利用地下空间提高容积率的,可不补缴土地价款差额。同时鼓励各县(市、区)结合本地资源禀赋,探索通过货币补偿、产权调换等方式整合农村集体建设用地、农民宅基地等资源,发展旅游特色小镇。

在实施土地增减挂钩上,湖南长沙县特色小镇果园镇双河村2012年被批准为该省厅土地增减挂钩试点村,村项目区用地面积550亩,项目通过腾退的农村建设用地置换城镇新增建设用地指标。按照户均1.2亩宅基地的标准实施集中居住,将节约的250多亩建设用地指标在县内其他乡镇进行置换新增建设用地指标,同时将原有宅基地复垦为耕地。

## 农产品进京 一县e特实体店将开业

本报记者 汪晓东

随着《中国企业报》集团、易依国际与企通宝签约合作,不仅让“一县e特”更加接地气,而且企通宝的国际化进程由此加快。依托《中国企业报》集团的品牌张力和资源聚集力,可支持企通宝在全国创建300个“一县e特”体验店。

目前,企通宝集团自主运营的“一县e特”商城,又前进一大步。据了解,在签约仪式结束后,经过一个多星期紧锣密鼓的筹备规划,在各地政府的配合支持下,有6家体验店即将开业,分别是:北京、广西、福建龙岩、连江、南平、厦门同安。

“一县e特”综合电商园和精品体验馆的线下展示、品鉴和交流,促成线下和线上农特产品完成交易,同时,借助企通宝线上平台优势,将客流再度从线上导入线下,形成“线上线下,相互导流”的循环。

体验店开业后,所有的会员可以到体验店现场体验、品鉴商品,与具有地理性坐标的特色农产品零距离接触,并且可以通过积分消费购买,享受最新鲜的体验。

据了解,线上线下互动的模式,此前已帮助田林等地区成功创建3至5个知名产品品牌和龙头企业,引进了深加工企业与合作的深度合作,进而对农产品的品质进行源头控制,通过对农产品文化、民族风俗特色等进行精包装与提升后,走进超市、端上餐桌。

目前,这6家体验店都在紧锣密鼓地装修、筹备之中,很快就将开业运营。

## 敬告读者

中国企业园区国际合作联盟将不定期推出以“园区招商”为主题的公益讲座,请读者扫描下方二维码,根据各自关注的园区话题和招商需求,选择并及时填报你所关注的档期、讲座主题和主讲嘉宾,以便主办方“量身定制”、精准推送。

