盘活“沉睡土地” 唤醒“发展增量”

青岛系统推进存量土地盘活利用 相关经验在全国推广

早报11月6日讯 11月6日,市政府新闻办召开新闻发布会,介绍青岛市盘活存量土地资源、赋能城市高质量发展有关工作情况。今年3月,自然资源部、国家林草局联合印发《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》,明确“年度新增城乡建设用地原则上不得超过盘活存量土地面积”,确立了“盘供平衡”的制度要求。我市按照“摸清家底、规划引领、分类施策、优化供应、服务保障”的全链条,系统推进存量土地盘活利用,人地关系稳步改善,土地节约集约利用水平持续提升,相关经验在全国推广。



张村河生态公园景色优美。**资料照片**

建立存量土地“一本账”

盘活存量土地,底数清是前提。青岛坚持全面调查、分类建账、动态管理,把各类存量土地摸清、查实、入库。印发《青岛市低效用地认定技术指南(试行)》,为各区市规范开展城镇低效用地、农村低效用地的调查、评价、认定、建库及成果录入等工作,提供技术遵循和操作指引。根据核实情况,分类施策、精准处置,实行“一地一策”清单化管理,明确责任单位、处置措施和完成时限,销号式推进,处置一宗、销号一宗,确保存量土地加快盘活。组织逐宗核查全市存量未开工房地产用地,全部录入部级台账,实行“系统化”“清单化”管理,为精准盘活和集约高效利用奠定了坚实基础。

71个控规单元已获批复

坚持先规划后建设,以高水平国土空间规划为各类存量土地找出路、定规则。2024年11月9日,青岛历史上首部“多规合一”的国土空间总体规划获国务院批复;市辖区分区规划、县级市总体规划及镇级国土空间规划全部获批,对各区(市)及城镇发展定位、空间结构、产业布局作出系统性安排,加快构建多中心、网络化、组团式的全域城镇发展总体格局;编制工业用地布局规划,出台工业用地控制线管理办法,框定550平方公里工业区块,为实体经济发展留足空间。96个控规单元已通过市规委会审议,71个控规单元已获市政府批复,为存量土地盘活利用明确了规划管控规则。

明确6种盘活路径

坚持问题导向,为不同类型存量土地精准匹配盘活路径。自2023年9月,我市获批全国首批低效用地再开发试点城市以来,坚持先行先试、改革创新,认真落实自然资源部工作部署,做好“统筹、融合、提升”三篇文章,坚持“六位一体”,系统推进低效用地再开发。印发市级实施方案,明确5方面16项任务;将历史遗留用地等全部纳入调查范围,目前已高质量完成近两年摸底任务;建立“产业策划先行、城市设计引领、规划编制法定”机制,邀请院士团队对重点片区进行总体把控;建立“1+N”政策体系,提供坚实制度保障;瞄准专业化产业园区打造,积极导入优质资源,实施公服和基础设施配套建设。



崂山区劲松五路口袋公园。**资料照片**

此外,将批而未供和闲置土地处置与新增建设用地指标挂钩,通过租赁、弹性出让等方式加快处置批而未供土地,按照项目开工、土地收回和土地置换等方式,严格依标准扎实推进存量闲置土地处置。在全国率先出台盘活存量房地产用地14条政策措施,从鼓励企业优化开发、促进市场流通转让、政府组织收回收购3个方面,明确促开工、收回、置换、调整规划条件、分割收回再出让、发行政府专项债券6种盘活路径。

推动盘活土地高效利用

盘是手段,用是目的。坚持盘活的土地优先用于产业发展和民生保障,让“沉睡土地”变成“发展增量”。

围绕“10+1”创新型产业体系和“4+4+2”现代海洋产业体系,优先在低效片区布局新一代信息技术、人工智能、虚拟现实、新型显示等先导产业,细化工业用地分类标准,精准匹配各类项目用地需求。2024年以来,低效片区累计供应产业用地1879亩,其中张村河片区依托专业化园区累计实施产业项目49个、总投资约490亿元、亩均投资近2000万元。

对于需调整规划的存量未开工房地产用地,通过提高公共服务设施水平并增加公共空间等方式,进行正向优化,优先补齐教育、医疗、养老、托幼、社区服务等民生短板,同步增补绿地、步道、口袋公园和文体活动场地。通过规划调整把存量土地转化为便民利民空间,切实改善周边居民生活品质,让盘活成果更多更公平惠及群众,提升群众获得感、幸福感、安全感。李沧区青银高速东侧地块在盘活过程中坚持民生优先,结合噪声影响评价补种高大树木、增设隔音屏,并科学规划多功能运动场地,打造高品质绿色休闲开敞空间,实现了土地盘活与民生改善的双赢。

通过建立项目策划论证机制、强化规划弹性支撑、实行租赁供地等5方面、11项具体政策举措,对已完成征收补偿的批而未供、储而未供土地,在不影响重大功能布局和远期规划实施的前提下,允许以租赁方式优先用于民生改善、文化旅游等项目,进一步补齐农贸市场、公共停车场等民生服务短板。 **(文/吴冰冰)**

全国首单煤电公募REIT上市

青岛推进资产证券化激活存量资产新动能,打造绿色金融新典范

早报11月6日讯 11月6日,全国首单燃煤发电公募REIT——长城华能燃煤发电封闭式基础设施证券投资基金(简称“长城华能燃煤发电REIT”,基金代码:508081)在上海证券交易所正式挂牌上市,发行规模31.98亿元,认购倍数86.53倍,充分体现了资本市场对青岛优质资产的高度认可。

该项目以华能青岛董家口热电联产机组及配套供热设施为底层资产,填补了全国煤电REITs市场空白,实现了青岛市公募REITs零的突破,为传统火电行业蹚出一条“存量资产盘活,反哺新增投资”的转型路径,也为国内火电企业绿色升级、轻量化运营提供可借鉴的青岛经验。

REITs、ABS、CMBS等是盘活存量资产、扩大有效投资的重要金融工具。近年来,青岛市建立推进资产证券化的联动机制,青岛市委金融办会同青岛证监局,联合发改、财政、国资等多部门协同发力,将资产证券化作为深化国企改革、激活存量资产的重要抓手,打出“机制搭建、制度赋能、项目培育、精准服务”组合拳,着力营造REITs、ABS、CMBS协同发展的良好市场生态,全市资产证券化工作捷报频传,一批全国、全省“首单”项目相继落地,资本市场赋能产业发展效能持续释放。

西海岸新区今年接连落地多项全国、全省标杆性绿色金融创新产品。其中,西海岸公用事业集团发行10亿元全国首单以供热资产为基础资产的机构间REITs,青岛新泊控股集团发行4亿元全省首支镇属国企乡村振兴公司债券,开投集团发行4.8亿元经控大厦CMBS,成为全省首笔低碳转型挂钩CMBS。

下一步,青岛市将持续鼓励和支持企业用好资产证券化工具,强化全周期跟踪服务,深化跨部门协同联动,推动更多REITs、ABS、CMBS项目落地发行,盘活存量资产、扩大有效投资,为城市高质量发展注入金融活水。西海岸新区也将总结推广供热REITs、低碳转型挂钩CMBS等经验,探索运用绿色REITs、碳中和债等工具,推动更多优质绿色资产对接资本市场,为“双碳”目标的实现注入强劲动能。

(青岛早报/观海新闻记者 杨健 郭念礼 实习生 李旭彦 通讯员 王奕辰)