

实施盘活土地资源、土地数智化管理、土地长效保护“三个突破”

# 西海岸新区打造土地节约集约利用改革发展样板

节约集约是实现高质量发展的必由之路。近年来，西海岸新区坚持贯彻新发展理念，同步推进自然资源高水平保护、高效率利用，因地制宜，综合施策，推进资源科学配置、循环利用，提高自然资源节约集约利用效率，加快资源利用方式根本转变，取得了显著成效。

2023年，西海岸新区被评为全国首批自然资源节约集约示范县，为全市唯一。并在全省自然资源开发利用暨自然资源节约集约示范县授牌工作会议和全国自然资源节约集约理论与业务培训班(第4期)上作典型发言。



■建设中的中国科学院金属所高端轴承青岛示范基地项目。



■西海岸新区国土空间一张图系统数据信息平台。

## 用活体制机制创新“主抓手”，破解用地难题，盘活土地资源取得突破

今年以来，西海岸新区坚持最严格的节约用地制度，落实“标准地”出让、“双合同”监管，探索土地复合利用新模式，以空间综合利用激发内生驱动力，实现土地高效利用。

推深做实“标准地”改革，提高要素配置效率。印发《青岛西海岸新区企业投资项目“标准地”工作实施方案》，围绕“事前定标准、事中抓创新、事后强监督”，有机衔接“亩均论英雄”改革，对工业项目用地实行“标准地”出让，调优产业结构，提升产业层次，明确各类企业投资项目使用工业用地固定资产投资每亩不得低于500万元，规划容积率不得低于1.5，亩产税收不得低于40万元。2023年新出台的《关于创建自然资源节约集约示范区的实施意见》再次明确，重点打造的产业集聚示范区投资强度达到800万元/亩以上、亩均税收达到60万元/年以上，保障工业发展空间，促进产业转型升级。

攻坚批供未建土地处置，盘活唤醒闲置资源。成立西海岸新区土地高效利用攻坚行动指挥部，探索建立土地节约集约利用三维立体数字化评价系统，采取“依法收回一批、统筹收储一批、嫁接利用一批、开工建设一批、完全市场化出让一批、政策激活一批、起诉诉讼一批、查处惩处

一批”的“八个一批”处置举措，研究出台政策限制闲置土地抵押、股权转让、过户，防止出现蓄意囤地、炒地。2022年以来处置批而未供、供而未用和闲置土地4.9万亩。

开展重点低效片区提升，释放园区发展活力。精准划定王台、董家口、自贸区为重点低效用地转型提升片区，高水平编制三大重点低效片区修建性详细规划和城市设计，并纳入新区城市更新专项规划体系，整体评估、统筹谋划，成品征迁，加快形成北部“芯屏产业新城”、中部“航贸金科创高地”、南部“全国超大化工园区”新局面。三大片区先后累计腾挪土地1.9万亩，保障了京东方、潍柴(青岛)智慧工业智造、融安光电等一批高质效重大项目落地。目前正加快推进全市面积最大的新兴产业园区——“青岛绿色低碳新材料产业园(董家口园区)”挂牌运营工作，园区内落地项目65个。青岛自贸片区重点低效区域目前正推进约18万平方米存量工业、物流厂房改造。

探索集约用地新模式，增强城市综合承载力。探索“工业+科研”等土地用途混合利用模式，实施精准灵活的空间配置，首宗拍卖的“工业+科研”混合产业用地用于古镇口高端轴承项目建设，宗地内实现生产、办公、研发各项功能集成，提升土地利用效率。利用批而未供的边角地建设口袋公园和停车场，统筹中小学操场地下空间进行多功能开发，配建公共服务设施。拟定国

有建设用地弹性供应实施办法，打破了工业用地公出让50年的限定和单一的出让方式，为中小企业依其生命周期取得土地开辟长期租赁、弹性年期出让等方式，解决中小企业拿地资金困难问题。

## 落子数字赋能“关键棋”，弈活数字化联动，土地数智化管理取得突破

西海岸新区还坚持数字赋能引领自然资源高质量发展，在全省率先建设“自然资源数字化协同平台”，强化区政府、功能区、镇街、各部门之间数字化联动，形成全区土地一盘棋，集中优势资源加快重大项目选址落地，获评2022年青岛新型智慧城市典型案例。

构建统一底图，提升自然资源数据服务能力。全面整合各类自然资源数据，并进行深度分析治理，强化属性、图形的密切关联，建立汇聚、管理、交换一体化活化管理机制，形成“底数清”“底图准”“聚融通”的自然资源数据体系。集成土地、规划、林业、耕地、生态红线、不动产等30余类数据，在全区实现自然资源数据的开放、透明和共享；采用地类追溯算法，对项目选址从空间和时间维度追溯往年土地利用现状情况，让土地资源管理更加明白、精准、权威。

整合优化业务，促进自然资源全业务管理提质增效。土地征收、农转用报批、土地供应等自

然资源业务全流程可在平台线上办理，实现项目补正一次告知、基层镇街一次补正，在提高报件规范性的同时，减少跑腿次数，压缩办理时间。并提供短信提醒和流程查看功能，办理进度一目了然，办理时间由传统的10个工作日缩减至仅需1天就能完成。

强化数据监测，促进新区土地高效集约利用。创建“一键追溯”体系，对80余个业务环节的办理人、审核意见、办理时间等详细信息全流程留痕，业务办理超时亮灯督办；电子材料全网复用，自动形成电子档案，全流程可追溯。数字化赋能自然资源业务高效办理，全员参与、全区覆盖、全程监督，进一步督促土地办件效率，促进良好营商环境。

## 打好执法监管“组合拳”，严守耕地红线，土地长效保护取得突破

西海岸新区坚持落实最严格的耕地保护制度，关口前移、上下联动，建立“源头严防、过程严管、后果严惩”事前事中事后全链条监管体系，“零容忍”遏制自然资源违法行为，耕地保护走在前列，新区自然资源执法监管经验被全市推广。

健全责任落实机制。优化设立专项领导小组并实体化运行工作专班，创新建立违法用地“红黄蓝三色预警机制”，分季度、年度对违法用

地形势和查纠整治情况分析评价，全区公开通报，相关情况报新区管委决策使用，纳入新区综合绩效考核，推进违法用地“增违挂钩”，激发属地整改的主动性。

健全督导检查机制。充分发挥田长前沿保护“哨所”作用，制定全区田长分布“一张图”，“田长+网格员”动态巡查监管。依托“空天地一体化监测监管”系统，利用无人机“立体巡查”优势，强化日常执法巡查监管效率。鼓励群众利用“鲁地云”客户端和微信“随手拍”小程序等多种方式，提供自然资源违法违规线索。通过推进“技防”与“人防”结合，实现耕地用途“全域、全时段”动态监测。建立通报、下发督办通知和警示约谈制度，压紧压实属地耕地保护主体责任和部门责任，积极推动各类问题的排查与整改落实。

健全执法整改机制。采取购买第三方服务方式，专人对接各大功能区、镇(街道)，加强区级工作审核把关，督促违法问题整改落实，织密织牢执法监管“一张网”，有效提升各项工作的准确性、时效性。同步开展土地卫片图斑核查和违法图斑整改工作，同步开展变更调查和卫片执法工作，将违法用地整改工作关口前移。对新增违法违规用地行为采取“零容忍”态度，严格执法、以案促改，全面从严从快、不折不扣推进违法用地整改工作，牢固树立依法依规用地理念，严守耕地保护红线。

补齐城市短板 完善城市功能 优化城市品质

# 青岛出实招治理城市顽瘴痼疾

统筹“拆、改、建、管、美”五位一体，加强与规划、建设等部门的协同联动，将前期拆除清理与后续规划、建设环节紧密衔接，组织属地因地制宜建设休闲公园、停车场等，推动城市品质提档升级。新建南丰路24号、平安路30号等休闲健身场所13处、口袋公园26处、绿地135处。

## 齐鲁康体公园

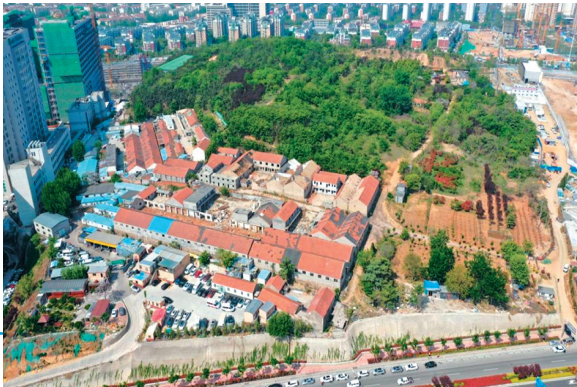
齐鲁康体公园位于齐鲁医院(青岛院区)北侧劲松四路、滁州路、劲松五路合围区域，占地239亩，该区域前期有大量用于出租经营的违建，环境脏乱且存在安全隐患，给周边居民带来极大的生活困扰。

为推进城市更新建设，市北区组织区综合执法局、合肥路街道办事处联合行动，历时半年，集中整治私搭乱建，共拆除各类违建2.8万余平方米。违建拆除后，打造成为现如今集健身、休闲为一体的齐鲁康体公园，进一步改善了人居环境，为市民休闲娱乐提供了一个好去处，巨大的变化让周边居民交口称赞。

## 泰州路片区

市南区泰州路片区位于泰州路东侧、时代风景小区南侧，占地面积约850平方米。该区域为原青岛市卫生局1956年出资扩建的亢家庄原站。1979年，原青岛市环卫局将该处的环卫附属设施租住给环卫职工。因疏于管理，该片区产生了大量违建，且环境脏乱差。

按照全市拆违治乱工作部署，市南区乘势而上，发扬敢啃“硬骨头”、敢趟“地雷阵”的作风，将泰州路临建房纳入市、区两级城市环境品质提升重点项目推进。区相关部门对居住在临建房内的9户居民进行摸底，详细了解每户房屋基本状况、居民家庭情况及诉求，并结合实际情况研究制定了相关处置解决方案。2022年7月，市南区集中拆除泰州路临建房，彻底解决了历史遗留问题，消除了安全隐患。2023年，市南区重新规划拆后区域，挖掘所在地“亢家庄”的历史，建设了亢家庄公园，充分拓展居民休闲活动空间，受到广大群众的广泛赞誉。(贾臻 王婷 张敏)



▲图①②为齐鲁康体公园整治建成后。

■齐鲁康体公园片区整治前。



▲图③④为泰州路片区整治建成后。

■泰州路片区整治前。

2023年以来，青岛市拆违治乱办公室坚决贯彻市委、市政府部署要求，抢抓城市更新建设重大机遇，在青岛市城市更新和城市建设指挥部办公室的统筹协调和有力指导下，出实招、下重拳治理城市顽瘴痼疾，对全市重点片区实施了综合整治。一个个脏乱差片区得到清理整治，一大批群众反映强烈的突出问题得到彻底解决，实现了“还空间于城市，还绿地于人民，还公共配套服务于社会”的目标，市民群众有了更多获得感、幸福感、安全感。