

市土地储备管理中心八载苦心运作,收储土地3万亩,土地出让收入37.5亿元

土地储备促湛江城市“蝶变”



海湾大桥雄姿。 本报记者 林石湛 摄

本报记者 林小军 余元锋

城市土地收储工作困难大 8年时间下好棋局

2010年底,从湛江市土地储备管理中心传来好消息:截至年底累计收储土地约30500亩(包括海域使用权),突破3万亩大关,其中2010年全年实现收储土地约6660亩,土地储备总量位居全省地级市前列;土地出让收入创历史新高,2010年全年供应土地10宗共计2373亩,共取得土地收入约18亿元,创土地储备年收入历史新高,为实现市财政年度增长目标发挥了重要作用。

对此,市土地储备管理中心主任江向阳深有感触地说:“城市土地收储工作阻力多、困难大,号称‘天下第一难事’。令人欣慰的是通过8年的努力,我们征收到充足的的城市土地进行储备经营,不仅有效保障了城市发展所需的土地资源,更是成为吸引重点项目和国内外大开发商落地湛江的必要条件。”

土地是人类赖以生存的物质基础,是城市建设和发展最宝贵的资源。上世纪90年代中期,伴随我国土地使用制度的改革,适应城市建设发展需要和市场经济规律的土地储备制度应运而生:政府依照法律规定,利用行政和市场经济手段,收回或收购闲置、利用效率低等土地,然后进行开发和经营,根据市场的需求进行有效供给,达到经营城市调控市场的目的。

湛江市土地储备管理中心成立于2002年底。我市实施土地储备制度起步较晚,又是经济欠发达地区,资金匮乏,在这样的条件下,如何开展好土地储备工作,掌握经营城市的主动权,任务相当艰巨。

这是一盘难度颇高的棋局,市土地储备管理中心在市委、市政府领导下,下了整整8年,促成湛江城市的“蝶变”:楼盘越来越靓丽,道路越来越宽阔,包括公园在内,城市绿化空间越来越多,城市格局越来越动感、越来越大气了!

文保小区“地王”诞生 幕后英雄走上前台

土地储备,是经营城市最重要的前提条件之一。8年来,我市土地储备管理中心苦心运作,默默耕耘,一直鲜为人知。直至近几年,湛江“地王”不断诞生,该中心作为高难度棋局的弈者,才走进公众的视野。

2010年年底,记者和有关部门领导驱车经过市体育中心西面京基城巨大的广告墙。这一号称粤西最大的地产项目,从动工到交房,一直是这座城市的“兴奋点”,是市民谈论的焦点。正是这一“湛江地王”,让市土地储备管理中心这一“幕后英雄”走上前台,走进公众视野。

在湛江市土地储备管理中心的资料中,这一地块被命名为“文保小区商住用地”,规划建设用地面积499亩,其中,城市道路面积约34亩,九年一贯制学校用地面积约49亩,实际出让面积416亩。2007年11月30日,这416亩商品房建设用地成功拍得出让款11.02亿元,创造了湛江市当年无论是总成交价,还是单幅地价的最高水平。

谁能想到,“文保小区商住用地”这一“黄金地王”,也曾沦为“闲置土地”沉寂长达10年之久?据了解,这宗土地的一部分曾经在上世纪90年代被征用,受1997年亚洲金融危机拖累和其他因素影响导致土地撂荒,市土地储备管理中心于2006年将其收回完善手续入库。

“这其中穿插有不少单位用地

及村集体土地,争议和纠纷较多,为将其顺利收储,市政府和国土部门的领导以及中心的工作人员做了大量富有成效的工作,经过两年多的努力,终于彻底解决了该用地方方面面的争议及纠纷,为顺利推出该地块扫清了障碍。”

首先要解决的是文保北村与百姓村及政府征用土地之间存在争议的历史遗留问题。“该地块牵涉到的文保北村及百姓村的土地纠纷,曾一度造成两村关系紧张。”江向阳表示,土地收储过程中工作人员发现,这一地块存在着边界纠纷、经济纠纷、产权归属纠纷以及抵押查封诉讼等各种遗留问题。工作人员积极通过多种渠道和途径,加强与各方的沟通、协调工作,努力寻求矛盾各方的理解和支持,较好地化解了相关的矛盾和纠纷,逐步消除了该人库土地的不稳定因素,最终为该土地顺利推出市场打下了坚实的基础。

该土地收储过程中还解决了该地块不规划一的问题。该地原先穿插有不少农村集体土地及单位用地,为使其整齐划一,利于统一规划连片开发,提高土地使用效率,增加土地收益,该中心与有关单位多次协商,采用了多种方法和途径予以解决。如与文保北村进行土地置换200多亩,并收回了市地税局、湛江卷烟厂仓库、市检察院、市建设局及宇宙公司等用地共约150亩,特别是为置换烟厂仓库,工作人员更是通过大量艰苦细致的工作,做通了某公司的工作,让其作为第三者拿出土地进行三家置换,最终把插在文保小区心脏地带的烟厂仓库搬迁到其主厂区的周边,原有仓库用地收回由政府土地储备库,既解决了“插花”地问题,又使烟厂仓库与生产区连成一体,有力地支持了湛江卷烟厂的发展建设。同时,通过收回一批穿插其中的零星闲置土地,彻底解决了用地不连片难以统一规划这一难题。

土地收储成功之后,市土地储备管理中心在市政府领导和有关部门的支持下,认真积极地做好土地拍卖前的规划、宣传、策划、招商及清场等工作,协同有关部门商谈落实拍卖工作的每一个细节,最终确保了文保小区商住用地顺利公开拍卖,并附带条件:竞得者需在政府另外提供的约50亩土地上建设一所54个班的9年一贯制学校,以及建设穿插在该小区中的文中路和庶文路,上述设施建成后无偿交回政府使用。多家竞拍单位经过近两小时,600多次举牌竞拍的激烈角逐,最终由深圳京基房地产公司以11.02亿元拍得。

江向阳主任表示:“文保小区商住用地的成功拍卖,不但创造了较大的经济效益,也取得了良好的社会效益。同时,对我市积极引进了高层次、高水平、高质量的房地产开发商,改变我市房地产单一发展格局,进一步提高我市房地产的品位及档次,推动我市房地产市场的健康发展,为政府储备出让土地积累更多更好的经验,以及对推动我市经济建设向又快又好方向发展,发挥了非常重要的作用。”

土地储备助推城市升级 统筹兼顾成效显著

“人”是城市的主人。政府经营城市的最终目的,是让生活于其中的人们更有幸福感,为城市的可持续发展添油加劲。城市的可持续发展,涉及产业布局,居住环境,市政基础设施和公共服务功能完善等,细化开来,方方面面,牵一发而动全身。这犹如棋盘上纵横交错的奔线,每落一子,需通盘考虑,谋远者胜。



市土地储备管理中心的工作人员在临港工业园区谋划用地事宜。 本报记者 殷翊展 摄



已投入生产的珠江啤酒厂。 本报记者 殷翊展 摄

8年来,市土地储备管理中心统筹兼顾、大胆创新,通过经营城市土地,助推城市升级,协力打造“幸福湛江”,其成效有目共睹。

——为市重点项目提供用地保障。项目建设,用地是保障。市土地储备管理中心成立以来,紧紧围绕市政府工作重心,大力配合我市重点项目的建设,为重点项目提供有力的用地保障。

2003年,市土地储备管理中心成立之初,就为协助市政府招商引资,促进大项目落地做了一件大事:为拟建的湛江东兴炼油厂提供现成的建厂土地,并预留相当数量土地满足炼油厂未来扩产所需。近年来,东兴炼油厂建设用地也从当初的不足100亩增加到如今的600多亩,年炼油能力从当初的200万吨增加到如今的500万吨,成为湛江首家年销售收入超百亿元的企业。

“湛江保税物流中心”项目目前进展十分顺利,正处于项目审批之中。这一为配套升级湛江亿吨大港的相关项目,将对湛江未来经济社会发展产生深远影响。市土地储备管理中心提供的2300亩项目用地,同样在关键时刻派上了用场;海关总署要求新申报的“保税物流中心”必须临港,并且没地不批。包括“湛江保税物流中心”在内的临港工业园区土地来源,大多为2003年市土地储备管理中心回收的原“霞宝工业城”闲置土地及后期陆续征用的农用地。目前,土地已回填平整,并规划建设了疏港公路、宝石路、港前路等基础设施。

由于有良好的港口资源和完善的市政基础设施,目前临港工业园区的政府土地储备上,一批项目相继落地,并“开花结果”,包括“中星50万吨/年沥青项目”、“山东渤海100万吨/年菜籽油项目”、“中海油

炼化扩建”、“新奥燃气LPG储配站项目”、“7万吨中央直属储备糖仓库项目”和“湛江雷能电力物流项目”等。

未来的湛江保税物流中心,将建设成为对本地和港口腹地现代服务业带动力强、业务面向全国、辐射东南亚的区域性物流中心。

——为市政基础设施建设助力,打造美丽湛江。近年来,我市大力发展交通,下大力气打造四通八达的交通网络,以促进“城市交通及物流运输的全面发展,进一步增强我市经济发展的动力。并陆续展开了站前路、北山路、体育南路、体育北路、疏港路二期、325国道麻章段以及宝石路等道路的施工建设。该中心为上述城市道路建设提供了约340亩的建设用地,保证了这些道路施工建设的顺利推进。为绿化湛江,美化湛江,该中心还为坡头区海东公园及南桥河等公园解决了部分用地。同时还解决了临港工业园仙塘变电站、国家水产品检测中心及坡头区劳动力市场等项目用地共约100亩。

——心系民生,加大保障性住房建设力度。保障性住房是民众高度关注的焦点,市土地储备管理中心积极为保障性住房解决用地问题。近年来,该中心分别在赤坎和霞山区安排了6幅土地用于保障性住房建设,共为市区保障性住房提供土地面积约150亩;这些保障性住房陆续建成,将解决市区近4000户中低收入人群的住房难问题。“十二五”时期将是我市保障性住房建设的大发展时期,届时将有更多困难家庭从中受惠。

——文化湛江,教育强市,土地储备也给力。根据我市建设文化大市、文化强市的需要,市土地储备管理中心分别为粤剧团、歌舞团、雷剧

团解决用地合约60亩。此外,湛江大剧院、文化中心、报社新闻大厦等文化标志性项目用地正在积极谋划落实当中。在保障教育用地方面,几年来分别划拨给市十七中约30亩、湛江师范学院约40亩、海大寸金学院约200亩、湖光职教基地首期600亩。在不久的将来,一批标志性的文化建筑及高品质的学校将耸立在湛江大地上。

化解城市升级有关矛盾 大胆创新营造多赢

土地收储及盘活,必然涉及方方面面的利益,充满矛盾,不乏冲突——这正是土地收储工作被称为“天下第一难”的原因。为下好这盘棋,市土地储备管理中心以多赢为目标,大胆创新工作方法,其有益的探索及一系列成功的运作为国内同行瞩目。

在市土地储备管理中心收储的土地中,相当部分来源于关闭破产国有企业土地,为安全稳妥地把这些国有企业土地回收入库,市土地储备管理中心一方面做好与国资、法院、银行、债权人等方面的协调工作,尽量取得他们的支持与配合;另一方面做好破产企业的协调沟通工作,想方设法解决企业存在的问题和困难,积极通过多种途径筹集资金,保证收储土地资金的及时到位,落实收储对象的安置费及化解企业的历史债务,使关闭破产企业的职工得到妥善的安置,为维护社会稳定作出了应有的贡献。

“三旧”改造也是土地储备的新亮点之一。该中心借助“三旧”改造的契机,对已收储的关闭破产企业土地进行重新规划与资产经营,合理利用市场机制,盘活土地,对这些

旧厂区的功能、布局和产业结构进行了调整,使昔日的破烂厂房,跃变为今天的绿草如茵的小区及高楼大厦。不仅满足城市的可持续发展的要求,更实现了社会效益、环境效益和经济效益的统一。

2009年底,原珠江啤酒厂和旧录丰渔村用地整合为一体统一拍卖出让,以4.56亿元成功拍卖,创造了我市土地出让单价的新高,产生了较好的经济效益和社会效益。

记者获悉,老城区的啤酒厂原厂占地约60亩,生产经营中面临一系列的难题:规模小、生产设备落后导致生产过程中产生一定的污染,交通不便,经济效益很差几乎难以以为继,职工收入很低。厂址搬迁对啤酒厂来说是一个脱胎换骨的机会:土地储备中心以优惠的条件在交通便利的赤坎工业园区提供啤酒厂200亩土地,并支付资金用于该厂技术改造和扩大生产规模。搬迁之后,该厂产值增加数倍,企业效益大幅度增加,成为湛江又一个明星企业。

地处赤坎南桥北路地块原属湛江造纸厂,生产设备落后,污染严重,造成严重亏损,导致无法正常生产经营,工人工资发不出,造成很多社会问题。该厂最终于2003年12月宣告破产。2006年1月,市土地储备管理中心按政府要求将该厂用地回收,并把该地块与周边的环境进行了重新规划并配套盘活向社会公开拍卖。2007年,该地块被来自东北的富虹公司以9000多万元竞得,现在已建成了一个大型商住小区——上游城。

在此过程中,市土地储备管理中心出面与银行和其他多家债主妥善协商清偿所欠债务,出钱为原造纸厂职工买医保社保,解决拖欠职工工资、医药费以及集资款清偿,对原职工住房进行改电改水,工人得到了妥善安置。

除了化解城市升级中带来利益分化的矛盾,近年来,市土地储备管理中心还大力协助市政府利用收储土地,募集大量资金用于城市建设,推动城市基础设施建设提速。

2008年,市土地储备管理中心为市基础建设投资公司提供了一批土地开发项目,使得该公司能够顺利地面向有关银行进行融资,有力解决了市政建设资金的瓶颈问题。同年,该中心还向中国农村信用合作社湛江分社提供近千亩土地,大力支持该分社下属7家县联社所进行金融改革,经过上报到省、国家总社审核批准后,目前已正式兑票成功。市土地储备管理中心还为湛江市商业银行的改制,提供了大力的支持,对该行的顺利改制起到了促进作用。2010年,由于市基础投资集团公司没有资产抵押,该中心承担的大型建设项目融资无法推进。在该公司一筹莫展的情况下,市土地储备管理中心从大局出发,及时提供土地给该公司作为抵押物向银行融资,化解了该公司的燃眉之急,使该公司顺利获得了银行的贷款额度。

记者手记

看着一幢幢高楼拔地而起,一条条马路不断延伸,我们不禁感叹湛江城市发展的显著变化。而在这座城市快速发展的背后,我们也看到了许多默默无闻的建设者用辛勤的劳动无私地为湛江城市发展作出的奉献。市土地储备管理中心这个鲜为人知的团队在促进城市发展、筹集社会资金、保障城市发展用地、提供保障性住房用地及加强土地市场宏观调控等方面发挥了重要作用,堪称城市发展的“开路先锋”。在此,让我们向这些无名英雄致以崇高的敬意!