

优化城市空间 促进城乡融合

推进村级工业园改造、提升不动产登记服务效能,南海区自然资源分局助力城乡融合发展

2019年,堪称南海城市更新(“三旧”改造)的转折期,南海区自然资源分局推出了以工改工为主导的“三旧”改造新政,在全省首创联动改造、混合开发、片区统筹筹备等制度,全面打响村级工业园整治提升的攻坚战。该局还落实工程建设项目审批制度改革,优化营商环境;在全市率先创新推行“不动产登记+互联网”的“智慧登记”模式,全面提升全区不动产登记能力和服务水平。

站在“双区驱动”的重大历史机遇关口,未来南海区自然资源分局将继续加大政策创新力度,推进村级工业园改造提升,着力破解城乡发展不平衡的短板,为全区城乡高质量融合发展贡献力量。



■桂城天富科技城。南海积极推动村级工业园改造,为发展腾空间。珠江时报记者/方智恒摄

数读

集体土地入市改革



●截至2019年12月,南海区入市地块**158**宗,土地面积**3785.3**亩,成交总额达**148**亿元;

●抵押融资地块**57**宗,抵押土地使用权面积**1250.8**亩,抵押价值**40.5**亿元。相关数据均居全国试点地区前列。

乡村绿化美化工作



●截至2019年,累计完成新增造林绿化面积**612.15**公顷,增绿完成率**106%**。

村级工业园改造



●南海区**60**个村级工业园改造提升试点项目已启动项目**45**个,其中2019年新增启动千亩以上项目**9**个。

●2019年新增完成投资额为**35.21**亿元,项目累积投资额为**65.18**亿元。项目计划总投资额为**796.07**亿元。

●改造提升试点项目累计拆除旧建筑物**145**万平方米。2019年新增完成**2**个试点项目,累计已完成试点项目**9**个。**9**个已建成的项目进驻企业**42**家,预计年新增产值**9.1**亿元,以“两高四新”为目标的产业生态逐步形成。

●2019年,南海区实现土地拆除**16012.24**亩,完成率**117.6%**;完成土地整理面积**4590**亩(不含已拆除面积);完成复垦复绿面积约**2000**亩。



■桂城平西工业园。

打响攻坚战 改造提升试点项目已启动45个

2019年7月31日,南海被赋予重任:建设广东省城乡融合发展改革创新试验区。这是南海又一个重大发展机遇。要完成这一战略任务,当务之急是解决城乡发展不平衡不协调的问题。

其中,最迫切的任务是对散布全区各地的村级工业园进行改造升级。区委区政府明确的“一个提升、两个连片”的基本思路中,连片村级工业园改造放在了极其重要的位置。

村级工业园是当前和今后一段时间优化生产、生活、生态发展空间的重要战场。市委常委、区委书记闫昊波履新南海后召开的第一个全区性工作会议,就是“百里芳华”乡村振兴示范

带建设、城市治理暨村级工业园整治提升推进会。

在全区上下的共同努力下,南海区60个村级工业园改造提升试点项目已启动45个,启动面积1.96万亩,其中2019年新增启动千亩以上项目9个。

南海区的城市更新是高度市场化的城市更新,绝大部分项目都借助市场力量完成。2019年3月28日,“南海产业用地供需平台”上线,打造“互联网+土地”系统,实现土地与项目的线上和线下无缝对接。

“如果只是分散地在一个个点上作文章,南海城乡空间仍摆脱不了碎片化格局。”闫昊波直言,只有推进连片改造,才能从

整体上重塑南海的生产、生活、生态空间,以大空间承接大项目、好项目,真正实现城乡融合发展。

正是在此背景下,2020年初始,南海召开村级工业园整治提升再动员大会,提出2020年全区村级工业园拆除整理确保完成2.5万亩,力争完成3万亩。

拆除不是最终目的,更重要的是要通过拆除实现腾空间、调结构、转业态、优环境。为此,南海将全面加速试点项目建设,形成“十大片区、20个产业社区连片改造示范项目、72个试点项目和已拆除地块招商落地项目”协同推进、全面突破的“大建设”新格局。

挺进深水区 重构政策体系释放发展红利

2019年12月16日,岁末的佛山三龙湾南海片区迎来好消息——澳门城商业地块完成土地交易。这是全国首宗实现混合开发的项目:地块将以“国有+集体”“出租+出让”模式进行建设开发。

混合开发、工改居、联动改造……这些对于市民来说有些新鲜的词汇,对于南海而言,却是一次政策体系的重构和升华,其背后是南海为破解城市发展空间不足而探索的新的解决方案。

经历了10多年的探索后,南海的“三旧”改造也面临新的困局:“工改居”过热,“工改工”遇冷,村集体开发动力不足,连片开发多有障碍……“过去容易改造的都改得七七八八了,现在

进入啃硬骨头的阶段。政策就是趋势,政策就是商机。”区长顾耀辉说,只有进一步释放政策红利,才能驱动新一轮改造热潮。

如何推进“三旧”改造迈向深水区?2019年3月28日,南海发布《佛山市南海区城市更新(“三旧”改造)实施办法》,在全省首创联动改造、混合开发、片区统筹筹备等制度。其中,首创的“工改居”联动改造“工改工”,以房地产业反哺实体经济,为破解城市更新困局提供了南海的解决方案。

《实施办法》放开了“工改居”的协议出让,不过也要求在“工改居”的同时,要联动改造“工改工”:在“三旧”改造中,旧厂房地改为居住用地(即“工改居”),改造者有义务同时将一

定比例的旧厂房拆除重建,改造为新的产业载体(即“工改工”)。

除此之外,南海还创设混合开发制度,允许并鼓励实施跨性质、跨用途、跨空间的混合开发模式推动连片改造,平衡不同改造方向利益,调动各方参与改造的积极性。澳门城项目、桂城爱车小镇项目、大沥创客小镇项目正是这种开发模式的试行。

土地制度的探索,南海的努力远不止于此。2019年,南海继续统筹推进集体经营性建设用地入市、农村土地征收改革工作,促进土地要素资源市场化配置,如推动国集互补,推动建立城乡统一建设用地市场;探索农村集体经营性建设用地整备制度和农村片区综合整治。

“双提升”行动 实现登记业务“零跑腿”

站在银行的不动产登记便民服务窗口前,提交身份证等相关资料后,用手机扫描二维码,完成刷脸认证,就完成申请手续了,银行经办人稍后便拿到了不动产登记证明。市民王先生有点惊讶,现在办理不动产登记如此之快,“一次跑动”即可完成办理。

2018年12月以来,南海区不动产登记部门携手金融机构及房地产开发企业,在市率先设立不动产登记便民服务窗口,为市民提供抵押权首次登记、抵押权注销登记、预告登记、一手房组合登记等事项的网上申报服务。

只须进金融机构或房地产开发企业“一扇门”,即可在申请贷款或签订商品房买卖合同

同时,递交申请办理不动产登记资料,无需再在行政部门间跑动。截至2019年底,全区已在银行及房地产开发企业办公点开设90个不动产登记便民服务窗口。基于互联网的服务合作,既解决政银企信息不对称问题,又极大地降低企业经营成本。

高效便利服务的背后,是南海区全面实施不动产登记能力和作风建设“双提升”行动。

南海在全市率先创新推行“互联网+金融+不动产登记”“互联网+房地产开发+不动产登记”,创建不动产登记便民服务窗口,是“双提升”探索之一。为落实“大幅精简审批、压缩办理时间”的要求,南海区一方面积极推动

信息集成,促进“智慧化登记”,如深化信息互通共享,让“数据多跑路,群众少跑腿”。目前,已实现与公安部门的身份信息,与市场监管部门的营业执照信息,与住建部门的合同备案信息,与公证部门的公证信息,与税务部门的税收信息等数据的共享。

另一方面,南海积极推动流程集成,全面压缩办理时限。全面清减材料,实现群众免交身份证复印件、继承公证书等材料,企业无需重复提交纸质证照。

目前,南海已构建不动产登记“15分钟便民服务圈”;已实现抵押权首次登记2个工作日内、其他登记类型4个工作日内办结等,为市民提供高效优质服务。

特写

宅基地新政 让确权登记更方便

2019年5月31日,在“三块地”改革试点的基础上,南海区又被定为全省7个“开展房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记工作试点”地区之一,先行开展确权登记颁证试点工作,对符合办证条件的农村宅基地和集体建设用地及地上房屋予以确权颁证,为2020年全省推进该项确权登记工作提供可复制可推广的经验做法。

在此背景下,南海区于2019年11月发布《佛山市南海区房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记实施细则》(下称《实施细则》),标志着南海区房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记试点工作全面展开。

所谓房地一体的农村宅基地和集体建设用地确权登记,是将农村宅基地和集体建设用地使用权及地上的建筑物、构筑物实行统一权属调查,对符合登记条件的统一进行确权登记并统一颁发房地一体的不动产权证书。

《实施细则》的制定,是立足于南海区实际情况并充分结合“三块地”改革试点经验,在确权、发证、程序、费用等方面,进行了进一步的明确和细化,让符合条件的市民可以以更便捷的方式,拿到不动产登记证书。

对南海来说,开展农村宅基地和集体建设用地使用权确权登记颁证,意义深远:它是推进南海“三块地”改革试点工作的重要内容 and 延伸补充,也是建立实施不动产统一登记制度的基本内容,对南海区拓宽优化发展空间、维护群众合法权益、理顺历史遗留问题等方面都具有重要意义。

此外,细则的出台,为夯实农业农村发展基础,促进“三旧”改造和产业升级,为集体建设用地入市、宅基地三权分置和农村集体产权制度改革提供现实条件,有助于推动乡村振兴战略和粤港澳大湾区建设深度衔接,为南海高质量发展腾出新空间。

文/珠江时报记者 刘永亮
通讯员 颜倩云