

# 为全省探路 南海出台“三券”制度

逐步实现国土空间腾挪和土地集中归并

珠江时报讯(记者/黄婷)8月18日,南海区出台《关于开展“三券”推动全域土地综合整治的指导意见》(以下简称《意见》),建立地券、房券及绿券制度。此举推动农业、城镇、产业、生态空间“四集中”布局,逐步实现国土空间腾挪和土地集中归并,为全省激活土地新动能探路。

据介绍,地券是指土地权利人自愿将其低效、闲置、废弃的建设用地腾退并复垦为农用地后形成的指标凭证,旨在解决建设用地空间腾挪问题;房券是以实物补偿形式,提供给腾退产业用地的村(居)集体经济组织,或开展实施物业拆除及土地复垦复绿工作的实施主体兑现产业保障房的权利凭证;绿券是指现状建设用地不适宜复垦为连片农用地,但通过复垦后符合城市绿地发展或具有一定生态价值,实行建设用地指标奖励。

建立“三券”制度,是南海基于现实发展的需求,为破解土地碎片化利用问题,推动城乡融合发展改革创新的“吃螃蟹”之举。南海的土地开发强度大,建设用地利用中存在闲置、碎片化和产出低等问题,持续扩大建设用地面积将严重挤压农业和生态空间,亟需通过地券开展空间腾挪置换,打造连片产业用地空间。

南海早期形成的一些村级工业园及工业厂房,虽存在土地利用低效、空间布局混杂等问题,但给村(居)集体经济组织带来了一定经济收益。若按照腾退后给予一次性货币补偿的形式,无法保持村集体可持续收益。

作为全省唯一以县域为实施单元的全域土地综合整治省级试点,南海建立“三券”制度,突破了以往的限制。

佛山市自然资源局南海分局有关负责人介绍,“三券”创新之处在于,“地券”建立周转“指标池”,探索指标分离管理,解决用地空间腾挪问题;利用“房券”在产业用地转型升级和推出过程中,补充实物补偿形式,强化产业用地升级改造及退出的内生动力;通过“绿券”平衡城市发展与生态保护问题,鼓励边角地整治探索,实行用地指标奖励。

“三券”政策的实施,提高了权属人和市场主体参与改造和腾退积极性。“既可以提升村容村貌,又能提高村民收入,何乐而不为!”良登村孔边股份经济合作社社长李长梅说。

在华南理工大学建筑学院副院长王世福看来,“三券”制度对于珠三角存量地区提质增效推动高质量发展,以及国内探索土地发展权转移机制建设具有重要借鉴意义。

## 地券

### 地券是什么?

在国土空间规划引领下,运用相关土地管理政策,土地权利人自愿将其低效、闲置、废弃的建设用地腾退并复垦为农用地后形成的指标凭证,

- 包含
- 建设用地指标
  - 建设用地规模
  - 耕地数量指标
  - 水田指标

### 为什么要实施?

南海土地开发强度大,建设用地占比超过50%,建设用地利用中存在闲置、碎片化和产出低等问题,持续扩大建设用地面积将严重挤压农业和生态空间,亟需通过地券开展空间腾挪置换,打造连片产业用地空间。

### 有什么亮点?

#### 1 设立区级地券周转“指标池”

为加快镇街重点、民生项目落地,区级整合各类建设用地指标建立“指标池”,地券项目通过立项审批后,各镇人民政府(街道办事处)可根据实际情况向区自然资源部门申请地券周转指标先行用于建设。

#### 2 地券指标价值显化

允许地券镇街内自用、区内镇街协商转让及区内公开交易,设定公开交易最低保护价,建设用地指标30万元/亩,建设用地规模20万元/亩,耕地数量指标10万元/亩,水田指标30万元/亩。

## 房券



### 房券是什么?

在产业用地集聚提升过程中开展产业用地腾退时,根据村(居)集体经济组织所有的集体经营性建设用地或国有划拨用地及地上房屋(非住宅用途,以下简称物业)现有租金收益、实施成本以及可奖励情况,在实施物业拆除及土地复垦复绿工作后向村(居)集体经济组织以及其他实施主体提供的未来特定时间内兑现产业保障房的权利凭证,也是村(居)集体经济组织兑现过渡期租金收益的权利凭证。

### 为什么要实施?

南海区早期形成的一些村级工业园及工业厂房,虽存在土地利用低效、空间布局混杂等问题,但确实给村(居)集体经济组织带来了一定经济收益。若按照腾退后给予一次性货币补偿的形式,则无法保持村集体可持续收益,意味着丧失发展权。

### 有什么亮点?

设置房券奖励制度。允许各镇人民政府(街道办事处)按照物业清拆进度及新增稳定耕地划入永久基本农田的情况,给予实施主体或村(居)集体经济组织奖励。该制度可引导产业用地连片集聚、鼓励农用地连片整理。

## 绿券

### 绿券是什么?

现状建设用地因不适宜复垦为连片农用地,但通过复垦后符合城市绿地发展或具有一定生态价值,验收后按照一定比例兑换新增建设用地指标的奖励凭证。

### 为什么要实施?

南海区部分低效建设用地因面积过小、不宜复垦等原因,无法通过地券立项产生指标,鼓励零散建设用地腾退,优化城市生态空间。

### 有什么亮点?

- 1 绿券主要平衡城市发展与生态保护问题,鼓励边角地整治探索。作为对地券政策的补充,与地券有类似之处。
- 2 属于奖励性质指标,仅限于镇街内自用,不能公开交易及转让。除民生、公益类项目外,绿券需累积到2公顷(30)亩以上,并在政府指定的产业集聚区内一次性使用。
- 3 具体的指标奖励比例由区自然资源部门结合各镇人民政府(街道办事处)实际情况合理确定。



制图/李世鹏

# 首批南海鲲鹏人才公寓启用

188套房源覆盖4个镇街,助力解决人才“住房难”问题



人才公寓环境整洁舒适。

珠江时报记者/黄永程 摄

府主导、多方参与为原则,在政府自持的房源基础上,通过区镇联动、政企联动的方式筹集了一批社会房源,推出首批南海鲲鹏人才公寓。

首批人才公寓有建方寓(怡海路店)、宏盛公寓、坚美悦公馆、深业旗山雅苑4个项目共188套房源,覆盖桂城、九江、大沥、里水4个镇街,位置均紧邻商圈,交通便利,配套齐全,拎包

即可入住。

南海区住建水利局副局长李森文介绍,南海鲲鹏人才公寓租赁分配分为个人租赁及单位整体租赁两种方式,租赁申请全程通过“优粤佛山卡”服务平台进行线上审核。

在政策扶持方面,符合条件的六至七类人才,可以享受最长三年,每人每月分别为1200元、500元的租房补贴标准。入

住社会房源性质人才公寓的青年人才,可同步申请认定南海区人才,按照认定类别申领相应的扶持政策及专属服务。

#### 人才点赞公寓如及时雨

“线上平台提交申请资料,2个工作日就通过审批,很方便!”作为首批入住南海鲲鹏人才公寓的代表,去年本科毕业到南海工作的钱敏颢很是高兴,人

才公寓如及时雨般解决了她的住房烦恼。

人才公寓的推出,是南海落实“人才立区”战略、“南海鲲鹏人才计划”的重要举措,也是南海区住房保障体系建设的一个有益补充。

李森文说,在管理上,对有效期内的人才公寓项目,实行“只租不售、租金优惠、集中管理”的运行机制,保障人才公寓的房源持续供给。未来,还将导入人才驿站、流动党员服务站、人才客户经理等政府资源,挖掘更多社会服务资源。

此外,南海区明确提出,各镇街要积极建设,物色更多人才公寓,推动优质人才公寓在人才集聚的重点园区、企业全覆盖。

南海区委常委、组织部部长潘伟华表示,南海将进一步做好人才住房建设规划,通过区镇联动、政企联动、租售并举,实物货币补贴等方法解决人才更多需求。同时,持续优化人才的教育、医疗、文化、交通、商业等各方面配套服务,增强人才的获得感、幸福感和归属感。

## “两代表一委员”当好党群“连心桥”

珠江时报讯(记者/邹韵斯 通讯员/黎燕玲)8月16日,南海区委常委、组织部部长潘伟华一行分别到桂城翠颐社区和夏南二社区,参加南海区“两代表一委员”挂钩联系社区工作会议,与各社区的“两代表一委员”共同学习《南海区“两代表一委员”挂钩联系村(社区)工作指引》,并围绕各社区问题开展讨论、建言献策。

下午3时,潘伟华以市、区党代表,区人大代表的身份来到翠颐社区党群服务中心二楼,了解翠颐社区基本情况。桂城街道人大代表中心联络站位于翠颐社区党群服务中心二楼,以社区群众实际需求为导向,发挥社区驻点人大代表优势,不断拓宽联络渠道,创新服务方式,切实推进人大代表联络工作,赢得居民肯定。

现场,多名市、区人大代表参加会议并展开讨论,提出了意见和建议。

在夏南二社区,南海区人大代表何广镛介绍了夏南二社区人居环境整治、整村改造等工作情况,南海区政协委员梁惠卿也就其从事的健康医疗领域提出建议。

潘伟华表示,“两代表一委员”要主动当好党群“连心桥”,深入基层联系服务群众,积极向党委、政府反馈群众意见和建议,帮助解决群众关心的重点、难点、热点、焦点问题,并主动作为,聚焦基层所需所盼,通过议案、建议、提案、提议等方式建言献策,高质量推进重点工作。



珠江时报讯(记者/柯凌娜 通讯员/基石)8月18日,南海鲲鹏人才公寓授牌仪式举行。现场,南海对七个镇街进行人才公寓集中授牌,首批188套房源覆盖4个镇街的人才公寓项目启用,6名入住人才代表喜提家门“钥匙”,成为南海鲲鹏人才公寓的首批住客。

#### 交通便利配套齐全

随着南海产业转型升级和新兴产业发展壮大,住房安居已成为企业和人才反映最为强烈的问题。特别是在一些产业园区人才相对集中的区域,对于过渡性、临时性住房的需求更为迫切。

为集聚更多优质资源,解决人才“住房难”问题,南海区委组织部、区住建水利局牵头,以政