



省自然资源和规划厅厅长丁式江：

改变土地用途 开展土地置换

多手段“消化”存量商品住宅用地

本报讯 在过去的一年，在坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位下，通过对用地规划、用地政策、土地供给等方面的政策调整，我省产业转型升级不断深入推进。同时，受规划调整、生态保护要求和房地产调控政策等影响，我省部分存量商品住宅用地不能继续用于住宅开发，这部分土地今后将如何利用？昨日，省自然资源和规划厅厅长丁式江在出席省六届人大二次会议记者会时，进行了详细的介绍。

记者 张野 林文星/文 单正党/图

“2018年供应住宅用地88公顷，均是用于符合我省房地产调控政策的住宅项目建设。从住宅用地供地面积上看，比2015年的住宅用地面积下降了88%；从住宅用地供地占比上看，住宅用地面积在全部经营性用地中的占比，从2015年的54%，下降到2018年的19%，而住宅用地以外的产业项目用地占比则从46%，上升到81%。从上述数据情况可看出，我省房地产用地供给明显下降，除房地产以外的其他产业项目用地供给稳步增长，产业转型升级不断深入推进。”

——省自然资源和规划厅厅长丁式江



1

陆域面积的27.3%，近岸海域面积的35.1%划入生态保护红线范围

早在2015年，我省在全国率先开展省域“多规合一”改革试点。丁式江介绍，“多规合一”改革成果，一是划定生态保护红线、环境质量底线和资源利用上限，将陆域面积的27.3%和近岸海域面积的35.1%划入生态保护红线范围，实施建设用地退出调整，严禁各类开发建设破坏生态环境。二是优化全省国土空间开发布局，形成“南北两极带动、东西两翼加快发展、中部山区生态保育”的全省总体空间格局，谋划全省各功能区重点产业方向。

博鳌亚洲论坛特别规划区、三亚崖州湾科技城、博鳌乐城国际医疗旅游先行区等一批重点区域和产业园区的总体规划以及控制性详细规划的编制完成，为海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设的重大产业项目落地提供规划保障。

2

房地产用地供给明显下降，其他产业项目用地供给稳步增长

丁式江表示，推动以旅游业、现代服务业和高新技术产业为主导的产业转型升级是海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设的重要一环，因此在土地供给方面，优先保障以旅游业、现代服务业和高新技术产业为主导的产业以及重点产业园区项目用地。

丁式江介绍，2018年供应住宅用地88公顷，均是用于符合我省房地产调控政策的住宅项目建设。从住宅用地供地面积上看，比2015年的住宅用地面积下降了88%；从住宅用地供地占比上看，住宅用地面积在全部经营性用地中的占比，从2015年的54%，下降到2018年的19%，而住宅用地以外的产业项目用地占比则从46%上升到81%。“从上述数据情况可看出，我省房地产用地供给明显下降，除房地产以外的其他产业项目用地供给稳步增长，产业转型升级不断深入推进。”丁式江说。

3

去年一年，海南实行最严格的节约用地制度，规范土地利用市场秩序

丁式江介绍，去年一年，海南实行最严格的节约用地制度，建立用地效益标准，将项目投入、产出、税收标准作为土地供应准入条件，把好的土地交给好的企业和好的项目，大大提高土地利用效益和水平。

通过实行长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期等创新供地方式，调整优化产业用地基准地价，降低产业项目用地成本，支持产业项目落地发展。此外，还积极支持租赁住房建设，争取国家支持海口市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

同时，规范土地资源市场管理。“我们2015年开始生态管理的六大专项整治，深入开展了存量建设用地清理、海岸带保护与开发专项检查、生态环境六大专项整治、两违专项整治等专项行动，严肃查处违法用地行为，规范土地利用市场秩序。”

4

未来可将存量商品住宅用地与其他用途建设用地进行置换

受规划调整、生态保护要求和房地产调控政策等影响，我省存在一定数量存量商品住宅用地不能继续用于住宅开发。大概有3.1万亩的闲置土地，也有将近2500亩是在开发边界外的商品住宅的用地。

这些存量商品住宅用地如何利用？丁式江表示，一方面鼓励和引导存量商品住宅用地转型用于以旅游业、现代服务业以及高新技术产业为主导，符合海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设发展定位的产业项目。另一方面要建立退出机制，将位于生态保护红线范围内和开发边界外等区域的存量商品住宅用地调出建设用地范围。

在具体的实施中，丁式江表示，一是促进土地用途改变，通过依法增加容积率、调整土地使用年限、退还土地差价、降低商业或办公等经营性房地产项目预售门槛等方式，鼓励和引导土地使用权人将存量商品住宅用地改变用途用于产业项目建设。“原来是商品住宅用地，把它转型发展，用于其他项目，当然也会提供一些优惠的政策。”

二是有序开展土地置换。通过将存量商品住宅用地与其他用途的建设用地进行置换，引导土地使用权人转型发展产业项目。“来搞住宅的，置换了另外的地，符合我们产业发展的方向置换另外的地，做符合我们产业方向的项目。比如说搞旅游的，在旅游度假区里面，有些是搞现代服务的；我们高新技术产业在崖州湾，在别的地方都有布局高新技术产业的园区等等。”丁式江说。

三是支持土地转让盘活。鼓励市场主体收购单宗或多宗零星分散的存量商品住宅用地，改变用途转型用于产业项目建设，收购以后，把它盘活以后，土地使用年限可按照改变用途后的法定最高年限确定。

四是依法实施土地收储。政府对存量商品住宅用地有偿收回的，土地收回价格可依据收回时的市场评估价值给予补偿，保障土地使用权人的合法权益，促进存量商品住宅用地依法退出。

“对原经省人民政府或市人民政府同意配套商品住宅用地的历史遗留问题，我省也将从尊重历史、实事求是的角度，将这部分历史遗留问题纳入规划和用地计划管理，积极引导土地使用权人依法取得配套用地后，转型用于发展住宅项目以外的产业项目；对符合我省房地产调控政策要求，用于保障本地居民的商品住房和租赁住房等住宅项目建设的，可适当予以安排，满足海南自由贸易试验区和中国特色自由贸易港建设的要求。”丁式江说。