

# 海南开了家“土地超市”

本报记者 赵鹏 曹文轩

“想看看这个‘土地超市’是咋运作的。”4月举行的海南省“土地超市+项目投资”招商推介会上，霍氏集团百利威投拓经理曾正说。

加快推进自贸港建设，海南把制度集成创新摆在突出位置，以制度集成创新集聚要素，提升发展能级，推进自贸

港迸发新的发展活力。“土地超市”信息平台是海南自贸港优化营商环境的重要制度集成创新手段，自2022年6月上线，至今运行满一年。截至5月中旬，海南全省（除三沙外）18个市县已上架土地676宗，共3.45万亩；成交314宗共1.58万亩，成交总价款317.2亿元。去年

12月，海南发布自由贸易港第十五批6项制度（集成）创新案例，“土地超市”全生命周期管理模式入选其中。

究竟什么是“土地超市”？这家“超市”如何运营？海南又为何把土地交易以“超市化”的形式上网交易？记者进行了采访。

## 新气象 新作为

### 要素配置市场化，市场主体更踏实

进入“海易办”小程序，点击“土地超市”首页，曾正看到了由地方政府推出的、一块块正等待被交易的土地照片及其各种相关信息：所在地、编码、批文、面积以及更为专业的土地用途、规划条件包括建筑限高、建筑密度、容积率等，一应俱全。“果然像走进了一家超市，商品在柜、即视即观、可选可挑。”曾正连连点赞道。

“目前逛‘超市’除了能浏览项目土地的基本信息、规划指标、准入条件等内容，还能看到地块360度全景、地图定位、周边情况，实现‘云上选地’。企业有意向、看中的地块可以加入购物车进行收藏，并向相关市县招商、自然资源和规划部门发出意向申请，根据市县供地计划参与公开竞买土地。”海南省自然资源和规划厅专项规划处处长刘禹舒介绍，如果“超市货架”的现有“商品”无法满足需要，还可以通过海南省项目策划生成平台进行模拟选地，借助智能选址、合规性检测等功能进行投资辅助分析，企业以自助方式实现项目策划模拟推演。

“把各类土地资源信息通过‘土地超市’方式公布出来，使其与市场精准配对、确保交易全程公开透明，这不仅提升了土地资源的市场化配置水平，而且更有效服务好、保护好市场主体，让其更踏实。”海南省资规厅负责人告诉记者。

自贸港建设启动以来，海南重大项目迅速猛增。据统计，尽管受到疫情影响，海南非房地产投资占比5年提高18.2%，其中产业投资年均增长12.4%。四大主导产业占全省GDP比重由53%提升至70%。

如此投资规模，让海南土地市场热度持续提升。如何提高土地资源效率？为此，海南省政府2022年5月正式出台《关于建立“土地超市”制度的实施意见》，要求将政府已完成收储的土地、符合规划和“净地”要求的批而未供土地（不含划拨供应的基础设施、公共设施用地）、依法依规收回且具备新供应条件的土地等，全部纳入“土地超市”。

近一年时间内，海南“土地超市”上架土地676宗，共3.45万亩；成交314宗共1.58万亩，成交总价款317.2亿元。

为优化包括土地交易在内的全省营商环境，去年底，海南省营商环境建设厅在海口正式成立。营商环境厅相关负责人告诉记者：目前海南还正在探索使用土地

二级市场信息服务平台，今后凡符合法定转让条件的土地也将逐步纳入“土地超市”。

### 交易信息透明化，市场竞争更公平

“土地超市”开张伊始，鹏博（海南）中子医疗科技有限公司成了土地出让交易的首位顾客，他们通过“土地超市”信息平台实现了从选地、看地、拿地到签约全流程，以挂牌方式取得了位于博鳌乐城国际医疗旅游先行区9.25亩医疗卫生用地。

“不光相关信息特别丰富，而且后期的报建手续也很高效，几乎每个环节都很顺畅。没想到能提前1个月开工，自贸港的速度与环境果然不一般。”鹏博有限公司执行董事赵聘告诉记者。

同样为“土地超市”办事效率竖起大拇指的，还有香港泰哈教育科技有限公司创始人兼执行董事卓孝凡。卓孝凡介绍，今年3月公司正式落户海南，成为入驻琼港经济合作三沙示范区投资促进中心的首家企业，得益于“土地超市”，他们已经拿到了心仪的项目用地。5月11日，得知海南省“土地超市+项目投资”招商推介会在上海举办，卓孝凡又赶到现场，成了土地超市的“回头客”。

“不必找中介，只需在手机点击打开‘土地超市’，就能立马找到规划条件和净地出让保障措施到位的优质地块，整个过程公开、透明，效率高。”卓孝凡说，这极大减少了企业寻找合适土地资源所耗费的时间和金钱成本，“期待今后能通过这一平台找到更多‘宝地’”。

据了解，海南在全国率先探索开展“多规合一”。“土地超市”正是“多规合一”改革成果之一——从一张空间规划图中，就能一次性了解到原本跨部门、跨领域、跨用途的各种信息。因此，投资者一点进“土地超市”就可以查询到海南省按照市县或者土地用途等分类所提供的国土空间规划、基准地价、周边配套等各类信息。基于“多规合一”，实现了对建设用

地“批、供、用、管、查”全过程信息监管和业务协同、对土地供应后履约情况实施常态化监管。

“‘土地超市’涵盖商业、工业、医疗、文化设施等多种用途，每宗地块都受到了市场广泛关注。”海南省自然资源和规划厅党组成员王雪皓告诉记者，为不断优化自贸港营商环境，海南还全力推行“机器管规划”改革。将“土地超市”平台与项目策划生成平台对接，形成项目和用地自动配对后进入土地交易平台，土地交易后进入工程建设项目审批管理平台，再通过“机器管规划”自动展开报建手续。

“由于打破了部门间的物理隔离，平台之间互联互通、数据共享，因而实现了土地全生命周期服务监管。由此便可解决以往‘有项目无土地’‘有土地不知晓’‘土地供后监管’等问题，同时更好地保证交易的公平性。”王雪皓说。

### 盘活闲置土地，资源利用更高效

自贸港建设启动后，一度一方面大量好项目纷至沓来却“无地可落”，另一方面当地不少土地已闲置多年却仍在“睡大

觉”。而如今“土地超市”为解决此类问题提供了新思路。

根据《中华人民共和国海南自由贸易港法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规，2022年1月1日起海南省正式施行《海南自由贸易港闲置土地处置若干规定》（下称《规定》），规定以出让方式取得土地使用权后超期一年未竣工的，应当在竣工前每年征收出让土地现值一定比例的费用。

据海南省自然资源和规划厅总工程师王保汉介绍，目前海南已有针对性地梳理出了8万多亩闲置土地，按照有偿收回退出一批、消除政府原因动工一批、依法无偿收回一批、市场盘活利用一批“四个一批”的处置路径，力争实现到2025年底处置率80%以上的目标。

“未来，我们将按照‘进超市’是常态、不进‘超市’是例外的原则，不断提升‘土地超市’信息平台的量和质。同时，抓好平台应用场景建设，有序推进‘土地超市+标准地’‘土地超市+全域土地综合整治（共享农庄）’‘土地超市+拿地即开工’等制度集成创新，进一步提升土地利用效率，高效服务企业用地需求。”王保汉说。

（王 硕参与采写）



海南洋浦国际集装箱码头。新华社记者 蒲晓旭摄



海南琼海文体中心加紧施工。蒙钟德摄（人民视觉）



消费者在海南海口国际免税城内购物。新华社记者 张丽芸摄



## 记者手记

### 制度创新 敢闯敢试

曹文轩

海南自贸港建设以来，大项目、好项目纷至沓来，土地资源变得更加宝贵。怎样解决“存量”与“增量”的矛盾以及土地“管”和“用”的矛盾？创新建立“土地超市”制度无疑为解决这一问题找到了新的突破口，也体现了海南全面优化营商环境的决心。

“土地超市”是海南以制度集成创新促进全面发展的一个缩影。今年1月，海南自贸港制度集成创新三年行动方案宣布收官。3年来，60项创新工作任务全面完成，累计发布制度创新案例134项，其中8项被国务院向全国复制推广。

海南建设自由贸易港，需要建立与高水平自由贸易港相适应的政策制度体系，在推动制度创新、培育增长动能、构建全面开放新格局上取得新突破。海南正秉持敢闯敢试的创新精神大步前进，相信海南自贸港一定会成为展示中国风范的靓丽名片。

中，冬供“暖气”占了一半。

中石油江苏LNG接收站“吞吐”全球天然气，先后与卡塔尔、俄罗斯等“一带一路”沿线25个国家和地区建立通航关系。2018年7月，中俄能源合作重大项目——亚马尔液化天然气项目向中国供应的首船液化天然气运抵洋口港。同年，该站实现了接卸与外输设计产能“双达产”。2022年，外输天然气首次突破100亿立方米，清洁能源“压舱石”作用愈加凸显。

着眼未来，中石油江苏LNG接收站正在谋划新布局：即将启动四期工程，计划再建一座LNG储罐及相应的配套工艺设施，实现天然气供应保障能力提升30%，接卸能力突破千万吨级。工程全面建成后，对进一步促进天然气产供储销体系建设、助力区域经济社会高质量发展具有重要意义。

## 走特色发展之路

# 荒岛变为“能源仓”

徐书影

“能源仓”。它是中石油首个LNG项目，同时也是江苏省目前最大的进口LNG接收终端与清洁能源集散地。自投运以来，该站历经两次扩容，现已建成6座LNG储罐、存储、气化、外输能力均达到千万吨级，满库容情况下，可储备6.7亿立方米天然气，在冬季用气高峰时期，能够保障2300万户家庭连续1个月的用气量。

作为江苏省乃至华东地区最重要的清洁能源“补给站”之一，中石油江苏LNG接收

站的安全平稳运行，为区域优化调整能源结构、实现节能减排、改善环境质量、促进经济社会发展作出了积极贡献。“‘路易斯’轮载货量达7万吨，按照目前3300万立方米/天的输气量计算，这一船大约可供下游使用3天。”中石油江苏液化天然气有限公司生产运营中心副经理朱斌斌说，中石油江苏LNG接收站累计外输的720亿立方米天然气，按户均月用气13立方米计算，可满足4.61亿户家庭一年的用气需求，与等热值的燃煤相比，相当于减排二

氧化碳1.8亿吨、二氧化硫150万吨。

12年来，中石油江苏LNG接收站立足于茫茫大海之中，扛起保障江苏经济发展和民生用气需求的责任。“迎峰度夏和冬季保供期间，是接收站接卸和输气任务最重的时候，针对这两段特殊时期，公司会提前谋划，成立专项工作小组，编制专项卸货方案，在保证运行安全的前提下，最大程度提高卸货效率，确保能源可靠供应。”朱斌斌说，4000多个日夜坚守，接收站已圆满完成12次保供任务，总的外输量

探索二号科考船从海南三亚母港出发进行海试。王程龙摄

5月25日傍晚，江苏省如东县洋口港阳光岛中石油江苏LNG（液化天然气）接收站码头一派繁忙景象：百慕大籍LNG运输船“路易斯”轮缓缓靠泊，码头带缆人员已在各自的点位上准备就绪，卸料臂连接人员正在等待登轮……在投运12周年之际，该接收站迎来了第614艘LNG运输船。从2011年5月24日接卸首船LNG至今，该接收站天然气接卸总量累计超5000万吨，向江苏乃至整个华东地区输送天然气超720亿立方米，为如东本地贡献税收超50亿元。

## 党代表在一线

张武昌绘



黄丽萍

我所在的海南省陵水黎族自治县文罗镇五星村曾是个深度贫困村，以往村民靠传统种植业为生，脱贫前人均年收入不足4000元。

乡村振兴，产业是关键。2022年以来，为了让村里有产业，村民增收收入，我开始带头推动芒果产业在村里落地。经过一年多的推广，目前全村种植芒果约3000余亩，五星芒果年产值已达500余万元，人均年收入增长至1.8万余元。芒果已成为五星村主要支柱产业，未来将成为五星村的“绿色银行”，让五星村的“绿色家底”更殷实。

实现乡村振兴，必须要想办法拓宽农民的增收渠道，做大做强农业产业品牌，让农业生产从粗放型向集约精细化管理转变。五星村立足村情大胆探索、汇聚产业活力，成立村集体公司，走出了一条“支部引领、资源盘活、产业推动、共同富裕”的村级集体经济发展之路，逐步形成致富带头人和龙头企业带动产业发展模式。我们发展菜篮子产业，鼓励村民将长期农作物和短期农作物相结合种植。我们通过跟某菜篮子公司签订协议，做到既能稳定市场菜价，又有稳定的销售平台，让村民在家门口就有稳定的务工和收入。

产业托举，让我们村成为当地小有名气的美丽乡村。如今走进五星村，村里道路干净整洁，老瓦房变成了小洋楼，公交车通到村门口，路面硬化，路灯亮起，村里有了篮球场、文化室。为了推进脱贫攻坚与乡村振兴有效衔接，我们立足村情、大胆探索，围绕资源要素和区位优势，尝试蹚出一条农业高质量发展的路子。依托村里优越的自然条件，我们正筹划引进民宿建设专业团队，整合闲置农房、村集体房屋，做好民宿产业。同时希望通过民宿产业的发展，带动农业产品销售。

五星村还坚持物质文明和精神文明两手抓，通过改善人居环境，倡导乡风文明，助推乡村治理，实现乡村振兴外提“颜值”，内修“气质”。

乡村振兴，需要产业振兴，也需要人才振兴。五星村着重搭建好平台，让更多年轻人回到乡村、扎根乡村。如今，乡村人气更旺，发展动力更足，村民日子红火、更有奔头。

（作者黄丽萍为党的二十大代表，海南省陵水黎族自治县文罗镇政府副镇长、五星村党总支书记）

## 「绿色家底」更殷实 红火日子有奔头