

本期专报：曹路宝书记、王颺秘书长

领导参阅 专报

第 23 期（总第 74 期）

2023 年 9 月 25 日

苏州太湖书院 苏州太湖智库主办

市管重点新型智库

海南探索“土地超市”破解用地难

土地是经济社会发展的基础性资源，是招商引资的核心要素。随着经济社会快速发展，“一地难求”和“好地难求”现象日益显现。随着自由贸易港建设不断推进，海南原本稀缺的土地资源供给更是成为影响营商环境的重要因素，该如何有效破解用地难？为此，海南创造性建立“土地超市”制度，让土地资源对接走上“云端”。

海南陆地面积相对较小，随着自由贸易港建设走向深入，经

营主体加速落地，土地资源供给与市场需求之间的矛盾日益突出。一方面，项目开工首先要解决在哪儿建的问题；另一方面，一些可供开发利用的土地资源因无人知晓长期闲置，得不到合理使用，对“寸土寸金”的海南自贸港而言是巨大的闲置和浪费。“项目等土地”和“土地晒太阳”等现象并存的用地难问题，不断困扰着企业发展，成为影响海南营商环境的重要因素。

近年来，海南大力推进制度集成创新，创造性地建立了“土地超市”制度。所谓“土地超市”，是指通过建立“土地超市”信息平台，实现归集产权明晰的存量建设用地、发布公开透明的土地信息、配对有效精准的项目要素、提供方便快捷的用地选择、实施规范高效的服务监管等多功能为一体的土地全生命周期监管制度体系。

一、改革探索初见成效

2022年6月“土地超市”平台正式上线以来，有效提升了资源要素资源市场化配置水平，获得经营主体广泛好评。截至今年7月5日，“土地超市”平台已累计上架736宗37107.63亩“净地”，已成交365宗共18166.638亩，成交总价款384.919亿元。

过去，找地、拿地是项目落地的堵点。企业要发动各种关系找到合适的地块，再跑征地、规划、土地储备等部门了解征收、规划、供地等信息，后面还要等待征地完成、挂牌出让……一个流程跑下来，耽误时间不说，有时还错过了发展的最佳窗口期，导致企业或项目因土地问题最终“烂尾”。2022年6月，海南“土

地超市”平台应运而生。一宗宗地块信息被摆上“货架”，企业仅需在线挑选，看中即可下单。

“建立‘土地超市’制度，一是让经营主体养成依法依规使用土地等要素的习惯，推动节约集约用地，实现高质量可持续发展；二是助推土地供应市场对产业结构不断优化升级，提高土地资源要素保障水平，优化海南自由贸易港营商环境”；三是土地开发利用全生命周期监管实现全留痕、可追溯，有效避免了“藏私”或“暗箱操作”现象的发生，实现建设用地“批、供、用、管、查”全过程信息监管和业务协同，确保每一个审批环节按时完成、全留痕、可追溯，极大地提升了海南土地要素管理水平。

“土地超市”建设一年多来，海南通过招商推介会等形式，积极宣传推介“土地超市”与土地供应信息，最大程度吸引优质企业和项目关注。前不久，海南省“土地超市+项目投资”招商推介会在上海举行，集中展示推介了海南各市县共 283 宗优质地块，吸引超 200 家企业到场寻觅海南自由贸易港发展机遇。与前 4 次仅针对海南单个经济圈的专场推介会不同，此次推介会首次以展板形式对海南全省共 283 宗 1.5 万亩优质地块系统推介，重点推荐了 36 个海南省环岛旅游公路驿站地块，最大程度向各类经营主体推介了海南的优质土地资源。

二、超市土地怎么交易？

“土地超市”是海南自贸港优化营商环境的重要制度集成创新，分类归集了政府储备土地、批而未供土地、农村集体经营性

建设用地等五大类土地，实现统一管理，在手机或电脑上即可操作。企业按照地域、用途等分类索引，实时查询海南各市县各类具备供应条件的土地信息，通过三维实景浏览土地影像，有意向地块直接与土地交易部门对接，参与公开竞买，实现全流程网上交易。打开海南政务公共服务平台“海易办”，从热门服务板块即可进入“土地超市”，一级市场、二级市场、交易信息、集建地、矿产资源、海域资源等信息一目了然，在平台上可以自助实现项目策划模拟推演。点开“一级市场”栏目，一块块热门地块映入眼帘，每块地块左下角均显示“待供应”或“交易中”的蓝色字样。在一块由海口市发布的江东新区某地块中，地块编码、批准文号、地块面积、重点园区信息、控规用途、建筑限高、建筑密度、基准地价、环境分析等信息一应俱全，全景图、影像图、实时视频等图像资料也可随心翻阅，查看人可选择电话、留言等方式与土地交易部门联系咨询，也可直接点击“加入购物车”进行选购。在“交易信息”栏目，还列有“交易公告”和“成交公告”。

超市平台上的地块遍布海南各个市县，涉及不同的用地类型，可提供不同大小规模地块，以满足不同经营主体的产业项目实施需求。“土地超市”平台建有储备用地、批而未供、闲置用地以及农村集体和农垦经营性建设用地4个仓库，这就是货品来源，各有不同。目前，超市货架上供选购的地块均来自于“储备用地仓库”，都是土地产权清晰、安置补偿落实到位、无法律经济纠

纷、土地开发利用规划条件明确、符合土壤环境质量要求、具备动工开发所必需条件的“净地”。这样可以有效帮助企业省去地块尽调、权属纠纷调查、附着物清偿等工作，可以节约大量时间和金钱成本。第二个仓库是“批而未供仓库”，存放的是已经完成用地报批，但还未实现“净地”条件的地块，待完成“净地”要求后才能上到超市货架中。第三个仓库是“闲置用地仓库”，是因政府原因收回的闲置用地，在下一步超市从一级市场向二级市场拓展时，这个闲置用地仓库也是重要货源之一。第四个是“农村集体和农垦经营性建设用地仓库”，也在积极运作中。

三、优化服务再提升

通过“土地超市”，不仅加快了项目建设进程，也落实了土地资源要素跟着项目走的基本导向。项目库与资源库完成快速精准对接的，不仅是陵水。目前，6场“土地超市”招商推介会共推动完成89宗约3349亩土地交易，交易金额逾56亿元。

从原先仅有的国有土地出让，到现在的国有土地、农村集体和农垦经营性建设用地、矿山资源、海域资源等纷纷上架；从最初上架土地资源不多、交易不多，到现在上架和交易量“双提升”——作为海南营商环境建设的重要举措，“土地超市”在服务企业和项目、服务自贸港建设上正不断探索完善，实现新的突破。云选地、云看地、云服务、云买地、云监管，“五朵云”服务通过“土地超市”平台变为现实。

如今，想在海南选地买地，只要有手机有电脑有网络，就可

通过“土地超市”信息平台实时查看海南各市县供应的各种类型“净地”，还可通过区域、用地类型、用地面积 3 种查询方式，初步筛选想要的地块种类，一键实现“云看地”。在云服务方面，海南各地均组建了专业服务团队，帮助企业深入了解地块信息，并对自然资源提供全流程咨询服务。对于在“土地超市”卖出去的土地，海南自然资源和规划厅都会管到底，对该块土地的支付出让金、交地、开工和竣工情况进行实时监管，还通过视频实时查看地块情况；按照“谁签协议，谁监管”原则，对供后土地是否达到项目投资强度要求、年度产值要求和年度税收要求这些履约情况进行监管，从而实现云监管。

“土地超市”作为自贸港招商地图的角色定位，越来越清晰。下一步，海南将持续拓展“土地超市”精准服务招商的广度和深度，建立“土地超市+项目策划+极简审批”供地全流程制度，为经营主体选购项目用地提供更加明确的产业指引。

责任编辑：郭书颖 联系电话：18610038942 65519639（传真）

地址：苏州市吴中区胥口镇灵山路 609 号

共印：30 份