

节地技术填报表

填报时间：2016 年 6 月 8 日

节地技术名称	南通市停车楼节地项目
典型案例	南通市政务中心附属设施（北侧停车场）项目
基本情况	南通市政务中心于 2011 年搬到市工农路西侧沿河路北侧，市级所有行政审批事项都进入政务中心（行政审批局）集中办公、审批，因此，每天的车流量很大，政务中心停车拥堵，原有停车场不能满足前来办事群众的停车需求。为解决这一问题，南通市政府决定在政务中心北侧建设停车楼，增加有效停车位，解决办事车辆停车难问题。根据现行国家规定，该停车场虽然可享受划拨用地政策，但土地资产为零。同时，停车楼建设成本较高，承建单位自有资金不足，需要一定的融资。  项目设计效果图  项目地块位置示意图

后经反复研究，考虑到土地资源的节约集约利用，土地资产应当显化等综合因素，决定将土地供应方式调整为出让。同时规划部门将建筑面积调高至不大于 23500 平方米，用地面积 6814 平方米，并将容积率提高至 3.4。

2015 年 3 月，通过挂牌出让，土地由国有企业南通国盛城镇建设发展有限公司竞得，出让成交价格为 3060 元/平方米，成交竞价为 2085 万元，项目投资 1.5 亿元，建设时间从 2015 年 3 月至 2017 年 3 月。按此方案操作停车位由 200 个增加到 653 个，国有资本增加 2085 万元，并且可以抵押、转让。



立体停车楼近景照片



立体停车楼远景照片

节地技术的主要特征	该项目根据国家土地有偿制度改革的要求，由土地无偿划拨转为有偿使用，充分考虑到原有规划建筑容积率较低的情况，在用地面积 6814 平方米的基础上，增加建筑面积至 23500 平方米，地下建筑面积 6887 平方米，容积率提高到 3.4，有效停车位由 200 个增加到 653 个，国有资产增加 2085 万元，土地、建筑物可抵押、转让。  项目整体效果图
节地效果	市政务中心北侧停车场有偿出让，一是土地资产由零价值增加到了 2085 万元；二是土地规划功能得到完善，采用土地立体开发利用，具体用地面积为 6814 平方米，总建筑面积约 23007 平方米，用作停车综合楼，地下建筑面积 6887 平方米，项目建成后新增汽车车位 653 个，较原平面停车场 200 个停车位，净增 226%，大大提高节约集约用地水平；三是原来不可抵押转让的地块通过有偿转让后变得可抵押转让，增加国有资产量，增强国有公司融资能力。
节地技术适应性	该项目适用于符合划拨用地目录，但因原有规划建筑容积率较低，需要增加建筑面积，提高容积率的公益性项目。尤其是通过有偿转让，可以增加国有资产量，增强国有公司融资能力的项目。 该项目顺应国家关于土地有偿使用改革的潮流，是全国土地制度改革的典型案例。从实践看，通过划拨土地实现有偿使用，凸显了土地资产价值；通过完善土地规划功能，提高了节约集约用地水平；通过增加国有资产量，增强国有公司融资能力，值得借鉴和推广。