

聊城市人民政府办公室

聊政办字〔2020〕50 号

聊城市人民政府办公室 关于印发聊城市城镇低效用地再开发工作 实施方案的通知

各县(市、区)人民政府,市属开发区管委会,市政府有关部门、直属机构:

《聊城市城镇低效用地再开发工作实施方案》已经市政府同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

聊城市人民政府办公室

2020 年 10 月 23 日

(此件公开发布)

聊城市城镇低效用地再开发工作实施方案

为深化土地供给侧结构性改革,深入推进城镇低效用地再开发工作,进一步盘活存量建设用地,提高土地利用效率,根据原国土资源部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)》(国土资发〔2016〕147号)、山东省人民政府办公厅《关于推进城镇低效用地再开发的意见》(鲁政办字〔2020〕32号)等文件精神,结合我市实际,制定本实施方案。

一、明确开发范围

城镇低效用地是指经过第二次全国土地调查已确定为建设用地中的布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的城镇存量建设用地,权属清晰,不存在争议。主要包括:

(一)产业转型升级类:国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地;不符合安全生产和环保要求的用地;“退二进三”产业用地。

(二)城镇更新改造类:布局散乱、设施落后,规划确定改造的老城区、城中村、棚户区、老工业区等。

(三)用地效益提升类:投资强度、容积率、地均产出强度等控制指标明显低于地方行业平均水平的产业用地;参照“亩产效益”评价改革确定的“限制发展类”企业名单认定的产业用地。

各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会要在城镇低效用地调查的基础上,合理确定本辖区城镇低效用地认定标准,形成城镇低效用地成果数据库,并经市自然资源和规划局核实后统一报送至省自然资源厅,纳入全省统一的数据库,实行动态管理。只有纳入省系统数据库的地块方可依照鲁政办字〔2020〕32号文件及本方案有关政策进行再开发。〔责任单位:市自然资源和规划局、市发展改革委、市住房城乡建设局、市生态环境局,各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会。以下均需各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会落实,不再一一列出〕

二、任务时间安排

(一)调查摸底阶段(2020年10月底前)。充分利用第三次国土调查成果,依据《山东省城镇低效用地调查技术要点》,结合省自然资源厅《关于印发〈山东省工业用地绩效调查评估工作方案〉的通知》(鲁自然资字〔2019〕88号)要求和已开展的“亩产效益”评价工作成果,开展城镇低效用地调查,摸清城镇低效用地类型、布局、面积、用途、权属、开发潜力等基本情况。各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会要综合考虑区域、产业、发展水平等方面的差异,构建综合评价指标体系,组织相关部门制定城镇低效用地认定具体标准,合理确定开发利用范围。

(二)标图入库阶段(2020年11月底前)。将拟列入实施范围的城镇低效用地,在省城镇低效用地再开发信息管理系统进行标

注,纳入数据库实行动态管理,按照省自然资源厅部署每半年或一年开展一次补充更新调查。

(三)规划编制阶段(2020 年 12 月底前)。各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会要组织有关部门,依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、产业政策等,以城镇低效用地数据库为依托,科学制定城镇低效用地再开发专项规划,明确目标任务、性质用途、规模布局和时序安排等,要重点引导工业区、老旧小区连片改造,注重工业遗产保护与利用、老旧小区及周边区域综合改造提升,优先保障市政基础设施、公共服务设施等用地。专项规划经市自然资源和规划局核定后由本级政府(管委会)批准实施,并向社会公示。

(四)年度计划和方案编制阶段(2021 年 2 月底前)。各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会要依据再开发专项规划,按照“突出重点、先易后难、分步推进”的原则,统筹年度改造规模 and 项目安排,制定低效用地再开发年度实施计划,并确定项目实施单位,制定项目实施方案,明确项目规模、开发强度、利用方向、资金平衡等内容。年度计划和项目实施方案要及时向社会公示。涉及历史街区、不可移动文物、古树名木或历史建筑的,要制订相应保护管理措施,按法定程序报批。涉及建设用地土壤污染的,严格按照《中华人民共和国土壤污染防治法》有关规定做好风险管控和修复。

(五)规范有序实施(2021 年起)。自 2021 年起,每年 2 月底

前编制完成本年度城镇低效用地再开发实施计划和项目实施方案。各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会要根据城镇低效用地再开发专项规划、年度实施计划确定的开发时序,分年度有序实施。

(责任单位:市自然资源和规划局、市发展改革委、市工业和信息化局、市住房城乡建设局、市生态环境局、市文化和旅游局)

三、规范开发模式

城镇低效用地再开发工作要遵照政府主导、规划先行、市场配置、因地制宜、规范运作的原则。项目开发需符合国土空间规划和有关专项规划以及产业、环保、安全、能耗等政策要求,充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,鼓励产权人和社会力量广泛参与,强化政府引导作用,合理确定再开发方向和目标,严格按照再开发要求和程序实施,保证再开发工作规范运作、有序推进。

(一)政府收储改造。再开发改造地块规划用途为商品住宅或城市基础设施、公共设施的用地,按照国有建设用地划拨决定书、出让合同约定应当由政府收回土地使用权的土地,以及按照相关规定需纳入政府储备范围内的土地,由市、县(市、区)政府依法收回或收购,给予原国有土地使用权人合理补偿后,依法办理供地手续。

(二)原土地使用权人改造。在符合规划的前提下,除应由政府收回的外,鼓励原土地使用权人通过自主、联营、入股、转让等多

种方式改造开发；纳入成片改造范围的地块，原土地使用权人可优先收购相邻宗地，归宗后实施整体改造；原土地使用权人分散的，可组建明确各方权利义务的联合体实施再开发。除改造为商品住宅的地块外，需办理供地手续的，可采取协议出让方式办理。

(三)原农村集体经济组织改造。涉及城中村集体建设用地改造的，在符合规划、用途管制和尊重群众意愿的前提下，可依法征收后进行改造开发，允许集体经济组织自行或引入社会投资主体参与再开发。由政府组织改造用于经营性开发的，其土地出让收入可确定一定比例，按规定通过预算安排支持原农村集体经济组织用于新农村建设，具体比例由所在市、县(市、区)人民政府确定。

(四)市场主体改造。鼓励和引导有实力且有开发经验的企业参与再开发。在符合规划前提下，通过公开招标方式确定市场主体收购相邻地块，实施集中连片开发。

采取上述(二)(三)(四)模式改造开发为商业、旅游、娱乐等经营性用地，在评估基础上，集体决策确定应补缴的土地价款。评估基准日以依法受理补缴申请时点为准。除按规定补缴土地价款及相关税费外，对依照规划要求需要将一定比例的土地移交给政府用于城市基础设施、公共服务设施等公益性项目建设的，各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会需在项目实施方案中明确需移交公益性用地的项目类型、具体比例。(责任单位：市自然资源和规划局、市财政局、市住房城乡建设局、市农业农村局、市税务局、市生态环境局、市行政审批局)

四、健全配套政策

(一)加强规划引领。各县(市、区)、市属开发区在编制国土空间规划时,要统筹安排城镇低效用地再开发规划布局、用途管制等内容,并结合规划定期评估结果动态调整。对拆除重建方式实施的项目,因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的,可通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式统筹平衡。(责任单位:市自然资源和规划局)

(二)实施增存挂钩制度。对建设用地规模倒挂或规模空间不足的县(市、区)、市属开发区,严控新增建设用地。落实增存挂钩机制,将各县(市、区)、市属开发区城镇低效用地再开发工作推进情况与下一年度新增建设用地计划分配相挂钩,对推进得力、成效显著的,在分配新增建设用地计划时予以适当倾斜,对推进缓慢的,扣减下一年度新增建设用地指标。(责任单位:市自然资源和规划局)

(三)加大财税金融支持。各县(市、区)、市属开发区土地增值税收入较上年增长超过8%以上的部分,可申请省财政按分享收入60%比例给予补助。各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会要落实资金保障,重点支持“工改工”和公益性项目建设。根据再开发项目特点和需求,创新信贷金融产品,提供信贷支持。(责任单位:市财政局、市税务局、市工业和信息化局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市地方金融监管局、聊城银保监分局)

(四)强化倒逼促改措施。结合“亩产效益”评价改革工作,以各县(市、区)、市属开发区为主体,开展工业企业分类综合评价,实施资源要素差别化配置政策。建立自然资源、生态环境、市场监管、税务等多部门联合执法机制,运用综合手段倒逼企业加快转型升级或有序退出低效用地。(责任单位:市工业和信息化局、市自然资源和规划局、市生态环境局、市市场监管局、市税务局、聊城银保监分局)

(五)发挥市场配置资源作用。通过完善交易规则、健全服务体系、降低交易成本等手段,鼓励引导低效用地进入土地二级市场流转,激发低效用地入市交易、盘活利用的积极性。(责任单位:市自然资源和规划局、市财政局、市工业和信息化局、市地方金融监管局、市税务局)

(六)支持加快转型升级。在符合规划前提下,经批准利用现有房屋和土地兴办文化创意、科技研发、健康养老、工业旅游、众创空间、生产性服务业、“互联网+”等新业态的,可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地为期5年的过渡期政策。5年期满或者涉及转让需要办理用地手续的,可按新用途、新权利类型、市场价办理相关用地手续。(责任单位:市自然资源和规划局、市发展改革委、市工业和信息化局、市财政局)

(七)鼓励异地搬迁改造。对需要异地搬迁且符合国家产业政策的工业项目,经依法批准收回原国有土地使用权的,可以协议出让方式在原土地使用权人异地置换安排工业用地。腾退的工业项

目用地在依法依规完成风险管控和修复,由当地政府收回后通过招拍挂方式出让的,可结合实际对企业给予支持。(责任单位:市自然资源和规划局、市发展改革委、市工业和信息化局、市财政局、市生态环境局、市税务局)

(八)拓宽土地储备资金渠道。各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会要合理安排年度用于土地储备的资金和债券规模,加大资金投入。对列入再开发数据库、地方财政资金难以落实的项目,可争取省级土地储备机构前期开发扶持。鼓励引导社会资金依法依规参与政府储备土地的前期开发。(责任单位:市财政局、市自然资源和规划局、市地方金融监管局)

(九)做好政策集成和创新。各县(市、区)、市属开发区在实施城镇低效用地再开发过程中,可在现有政策框架下研究制定符合本地实际的激励政策和措施,结合老旧小区改造、烂尾工程和闲置厂房治理等工作,加强政策集成和制度创新,统筹安排,联动施治,盘活存量资源,全面提升节约集约用地水平。(责任单位:市自然资源和规划局、市发展改革委、市住房城乡建设局、市财政局)

五、强化组织保障

(一)加强组织领导。城镇低效用地再开发工作由分管副市长牵头负责,成立由市发展改革委、工业和信息化、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、生态环境、农业农村、行政审批、市场监管、文化和旅游、地方金融监管、税务、银保监等部门参与的工作专班,与各

县(市、区)人民政府、市属开发区管委会密切配合,上下联动,形成合力。市自然资源和规划局负责日常组织协调和推进落实等具体工作。各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会作为责任主体,要统筹谋划,周密部署,强力推进,有序开展本辖区城镇低效用地再开发工作。

(二)明确职责分工。推进城镇低效用地再开发工作是一项长期的系统性工程,要按照政府主导、部门协同的原则规范有序开展。各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会是本区域城镇低效用地再开发工作责任主体,负责辖区低效用地再开发规划计划编制和实施工作;发展改革、行政审批部门负责依法依规办理再开发中涉及投资项目的审批事项;工业和信息化部门负责开展工业企业分类综合评价,并督促实施资源要素差别化配置政策;住房城乡建设部门负责符合公共利益需要的国有土地上的房屋征收与补偿指导工作;自然资源和规划部门负责办理有关规划、用地手续;财政部门负责按市政府要求落实好相关资金扶持政策;生态环境部门负责牵头做好再开发过程中涉及土壤污染地块的风险管控和修复等工作。

(三)加强实时监管。各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会要按照省政府要求,结合本辖区经济社会发展水平,制定完善城镇低效用地再开发的具体操作程序及配套政策措施。要依托全省城镇低效用地再开发信息管理系统,加快建立健全监管体系,明确具体监管措施以及改造开发主体的责任义务,对低效用地再开发

项目实施情况进行动态监管。各县(市、区)、市属开发区对再开发项目涉及的专项规划、实施方案、用地批文、土地供应结果、监管协议、实施情况等,应在文件批准或合同签订之日起一个月内通过城镇低效用地再开发信息管理系统进行备案。

附件:聊城市推进城镇低效用地再开发工作专班组成人员名单

附件

聊城市推进城镇低效用地再开发工作专班 组 成 人 员 名 单

组 长：田中俊 副市长

副组长：张吉会 市政府办公室副主任

冯能斌 市自然资源和规划局局长

成 员：张义波 市住房城乡建设局副局长、市房屋征收与补偿服务中心主任

赵松俭 市工业和信息化局副局长

郭秀芳 市财政局副局长

吴广海 市生态环境局副局长

李 瑛 市行政审批局副局长

张建利 市地方金融监管局副局长

李峻峰 市市场监管局副局长

任家帝 市文化和旅游局副局长

侯国华 市税务局副局长

李培荣 市新旧动能办常务副主任

王子尚 市农业农村局二级调研员

唐玉明 聊城银保监分局二级调研员

王玉涛 市自然资源和规划局四级调研员

工作专班下设办公室，办公室设在市自然资源和规划局，王玉涛兼任办公室主任。

