

溧阳市人民政府办公室文件

溧政办发〔2016〕81号

市政府办公室关于转发市国土资源局等部门 关于推进低效产业用地再开发促进产业 转型升级的实施意见的通知

各镇人民政府，江苏中关村科技产业园、天目湖旅游度假区、溧阳经济开发区管委会，市各委办局、直属企事业单位：

根据市政府要求，现将溧阳市国土资源局、溧阳市发展和改革委员会、溧阳市经济和信息化局《关于推进低效产业用地再开发促进产业转型升级的实施意见》（溧国土资发〔2016〕202号）转发给你们，请认真抓好贯彻落实。

(此页无正文)



关于推进低效产业用地再开发 促进产业转型升级的实施意见

为深入贯彻落实省政府办公厅《关于促进低效产业用地再开发的意见》（苏政办发〔2016〕27号）和江苏省国土资源厅、江苏省发展和改革委员会、江苏省经济和信息化委员会《关于推进低效产业用地再开发促进产业转型升级的实施意见》（苏国土资发〔2016〕181号）精神，规范有序做好低效产业用地再开发工作，切实提高土地资源要素配置效率和产出效益，现就有关事项提出以下实施意见。

一、总体要求

（一）深入领会意见精神

低效产业用地再开发是推进供给侧结构性改革的重要内容，是化解过剩产能和淘汰落后产能，促进产业转型升级和企业提质增效的重要途径。各镇（区）、各部门要深入领会文件精神，结合发展实际，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，有效纠正资源要素错配，主动促进资源要素适配，积极提升资源要素优配，引导实现规模集中、要素集聚、产业集群、用地集约、效益集显，为建设“强富美高”新溧阳提供有力支撑。

（二）充分认识重要意义

各镇（区）、各部门要按照促进产业转型升级和企业提质增效

效的要求，以土地利用方式转变促进经济发展方式转变为主线，充分挖掘存量建设用地利用潜力，建立健全低效产业用地盘活利用的引导政策和激励机制，有效提高资源要素配置效率，为加快转变经济发展方式、加快调整经济结构、加快培育形成新的增长动力提供有力保障。

（三）准确把握政策界限

低效产业用地再开发应充分考虑实际发展情况，严格界定相关政策适用对象和范围，主动减少无市场、应淘汰、已过剩的低效产业用地，积极稳妥推进企业兼并重组和平稳退出，因地制宜、分类处置，增加市场广、需求大、前景好的新产业、新业态用地，有效调节产业用地结构，促进经济转型升级。

二、明确工作内容

开展工业用地调查、编制低效产业用地再开发专项规划和年度实施计划等技术性基础工作是做好低效产业用地再开发工作的先决条件。各镇（区）、各部门应高度重视，夯实工作基础，为再开发工作的开展提供有力支撑。

（一）做好调查摸底工作。充分利用土地调查成果，开展工业用地调查，通过查清土地权属关系，调查产业类型、税收产出、资源消耗等情况，全面掌握工业土地利用现状与开发潜力，建立工业土地利用现状成果数据库。

（二）合理确定再开发范围。按照有利于提高节约集约用地水平和综合产出效益的要求，依托工业土地利用现状成果数据

库，依据工业用地评价指标体系，结合本市实际，围绕产业结构调整、城市功能提升、人居环境改善等，筛选低效产业用地，全面掌握其数量、分布、产业类型等相关信息，合理确定再开发范围，建立低效产业用地数据库。

（三）加强规划统筹。市发改、经信、国土、财政、住建、规划、环保、商务、税务等部门，应依据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、产业政策等，以低效产业用地数据库为依托，明确目标任务、性质用途、规模布局，科学制定低效产业用地再开发专项规划。根据专项规划制定再开发年度实施计划，合理确定实施时序，优先安排基础设施、公益设施用地，统筹城市功能再造、产业结构调整，生态环境保护、历史人文传承等，确保再开发工作健康有序推进。

（四）编制实施方案。低效产业用地再开发工作应以提高土地资源要素配置效率和产出效益为导向，依据再开发专项规划和年度实施计划，组织编制再开发项目实施方案，科学、合理确定再开发项目规模、开发强度、利用方向、资金平衡等。

（五）建立更新机制。建立有进有退、优胜劣汰的低效产业用地再开发动态管理机制，有效促进产业转型升级和企业提质增效。每年定期开展工业用地补充更新调查工作，更新完善工业土地利用现状成果数据库，根据经济社会发展状况，适度调整再开发范围，修改完善再开发专项规划，编制再开发年度实施计划。

（六）完善激励与保障政策。为充分调动市场主体参与低效

产业用地再开发的积极性，各镇（区）应明确激励和保障政策。鼓励原国有建设用地使用权人进行再开发、社会资本参与再开发、低效产业用地集中成片再开发；引导市场主体通过加快转型升级、整合资源要素、推动流转置换等多种形式实施再开发；优先安排基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设用地，促进民生改善和保障公共利益；依法依规处置历史遗留用地问题。

三、规范实施步骤

（一）调查摸底（2016年8月～9月）

开展全市工业用地调查，筛选低效产业用地，确定再开发范围，形成符合技术规范要求的工业用地利用现状成果数据库和低效产业用地数据库。

（二）编制规划计划（2016年10月～11月）

根据技术规范要求，编制形成低效产业用地再开发专项规划与2016年度实施计划。

（三）推进实施（2016年11月～12月）

制定低效产业用地再开发项目实施方案，按程序报批后实施。

四、加强组织保障

（一）建立协调机制。要深入贯彻落实《意见》精神，充分认识低效产业用地再开发重要意义，将低效产业用地再开发工作落到实处，市政府成立由分管国土工作的副市长为组长的领导小组，建立议事协调机制，统筹谋划，精心组织，稳步推进。发改、经信、国土、财政、规划、住建、环保、商务、税务、统计、金

融等相关部门要各司其职，协同配合，及时研究再开发工作中的重大事项，解决再开发过程中遇到的重大问题，保障工作经费，合力推进低效产业用地再开发。

（二）强化制度建设。要按照相关要求，结合我市实际，规范低效产业用地再开发工作程序，严格控制再开发政策的适用对象和范围。在工业用地调查、筛选低效产业用地、编制再开发专项规划和年度实施计划，制定实施方案，补充更新完善等工作成果完成后，应按规定及时申请检查验收，并按程序报批后实施。

（三）健全协商机制。低效产业用地再开发过程中，要积极与原土地权利人进行沟通、协商，切实维护原土地权利人的权益；再开发规划、拆迁安置、收益分配等应当依法举行听证论证，平等协商确定，并向社会公告；建立公开畅通渠道，妥善解决群众利益诉求；实施完成后，要及时将再开发基本情况、资金安排使用和收益分配等进行公示，接受社会监督。

（四）严格监督管理。依托江苏省低效产业用地开发管理系统，建立健全低效产业用地再开发全程监管体系，强化再开发对象、范围和政策适用情况的监督管理。各镇（区）、各相关部门要按照本实施意见要求，及时做好再开发基础工作、项目实施、竣工验收等情况的监管和再开发信息实时上传报备工作，并做好风险评估，提出相应防范措施。市国土局、发改委和经信局应对低效产业用地再开发项目所涉及的产业类型、投资规模、税收产出、资源消耗、政策适用等情况予以评估，对工作中出现的偏差

予以及时纠正，不符合相关要求的予以暂停实施，确保规范有序推进。

以上意见，请认真贯彻落实。

- 附件：1. 溧阳市工业用地调查和低效产业用地再开发工作领导小组成员名单
2. 溧阳市工业用地更新调查和编制低效产业用地再开发规划计划工作方案

溧阳市国土资源局
溧阳市发展和改革委员会
溧阳市经济和信息化局
2016年8月25日

附件1

溧阳市工业用地调查和低效产业用地 再开发工作领导小组成员名单

组 长：	夏国浩	市政府副市长
副组长：	高 洁	市政府办公室副主任
	朱荣屏	市国土资源局局长
成 员：	秦雪武	市发改委副主任
	蒋福保	市经信局副局长
	周俊华	市土地收购储备中心主任
	杭清林	市住建委副主任
	王 晓	市财政局副局长
	马 磊	市规划局副局长
	杨育美	市环保局副局长
	芮优良	市商务局副局长
	许震新	市地税局副局长
	费建华	市国税局副局长
	张时锋	市统计局副局长
	刘双东	市人民银行副行长

附件2

溧阳市工业用地调查和编制低效产业 用地再开发规划计划工作方案

为推动溧阳市低效产业用地再开发工作的全面开展，盘活存量低效用地，推动产业结构升级，切实提高全市土地资源要素配置效率和产出效益，为贯彻落实省委省政府《关于全面推进节约集约用地的意见》（苏发〔2014〕6号）、江苏省国土资源厅《关于开展全省低效工业用地调查清理工作的通知》（苏国土资发〔2015〕251号）及江苏省国土资源厅 江苏省发展和改革委员会 江苏省经济和信息化委员会《关于推进低效产业和用地再开发促进产业转型升级的实施意见》（苏国土资发〔2016〕181号）等文件精神，就我市开展工业用地调查、编制低效产业用地再开发专项规划和年度实施计划，特制定本工作方案。

一、目标任务

工业用地调查，是在我市已有城镇地籍调查和2012年工业用地普查成果的基础上，充分利用税务、经信、工商、国土等部门掌握的工业企业信息，查清工业企业土地使用位置、范围、面积、营业收入、上缴税费及用工等情况，建立工业土地利用现状成果数据库，为工业用地评价、低效产业用地认定和再开发提供基础数据支撑。

低效产业用地再开发，是在符合土地利用总体规划、城乡规划和产业发展方向，满足基础设施、公共设施、公益事业等配套设施用地前提下，将低效产业用地通过政府主导开发、原土地使用权人自主再开发、市场主体参与再开发等多种形式进行综合整治提升改造，促进产业转型升级和企业提质增效。

二、工作内容

（一）工业用地调查

本次工业用地调查对象是全市范围内，符合《土地利用现状分类标准》（GB/T21010-2007）的现状工矿仓储用地（包括属于历史遗留问题的工业用地）。商业、旅游、娱乐、金融、服务业、商品房等项目用地不在调查范围内。本次调查时点为2015年12月31日。

以宗地为地块单元，进行逐宗调查核实，调查主要内容有：

1. 土地批准和使用情况。主要包括：土地座落、土地性质、用地行为发生时间、用地批准文号、批准用途、实际用途、批准面积、实际用地面积、已建成面积、建筑基底面积、建筑面积、土地证号、宗地号等。

2. 企业基本情况。主要包括：企业名称、统一社会信用代码、工商登记证号、组织机构代码、税务登记证号、注册地址、所属开发区、企业性质、行业类别、行业代码、是否规模以上企业、是否高新技术企业等。

3. 企业生产经营情况。主要包括：企业营业收入等。

4. 企业上缴税费情况。主要包括：上缴税金总额（上缴国税数额、上缴地税数额）和其他规费。

5. 企业用工情况。主要包括企业从业人员、参保人员等。

（二）编制低效产业用地再开发专项规划和年度实施计划

1. 低效产业用地再开发专项规划编制的主要内容为：

（1）低效产业用地认定及数据库建立。低效产业用地是指不符合产业政策导向、安全生产和环保要求，属于淘汰、落后、过剩产能，布局散乱、利用粗放、用途不合理、产出效益低，未达到国有建设用地使用权出让合同约定条件的工矿仓储等存量建设用地。

（2）低效产业用地现状分析及再开发潜力分析。分析低效产业用地的现状用途、规模、空间布局、用地手续办理情况、权属状况、土地开发利用状况、土地投入产出效益、用地合规性等内容，阐明产业土地利用存在的问题、产生原因及再开发优势。在此基础上，综合规划用途、规划利用强度及国家和省、地方相关控制指标或标准，分析和测算低效产业用地再开发土地利用规模潜力、经济潜力。

（3）低效产业用地规划目标确定和规划方案编制。以土地利用总体规划为指导，与相关规划充分衔接，依据规划期内可实现再开发低效利用产业用地规模和可实现潜力，确定规划期内低效产业用地再开发的总体目标。依据规划目标，编制再开发规划方案，明确开发建设时序安排，优化空间布局、用地结构和土地

利用强度，评价规划实施效益。

(4) 低效产业用地再开发规划数据库建立。

2. 年度实施计划编制的主要内容：

(1) 年度目标与任务。依据国民经济和社会发展规划、低效产业用地再开发专项规划、土地利用总体规划、城乡建设和产业布局规划等要求，结合低效用地现状、开发成本和难易程度来确定年度再开发总体用地规模、布局及规划控制引导等。

(2) 再开发思路与方式。一是分项目明确低效产业用地再开发的主体（政府主导再开发、原土地使用权人自主再开发及市场主体参与再开发等形式）；二是因地制宜的提出再开发总体思路，包括年度再开发政策导向、产业结构调整、环境提升、配套设施完善等目标的总体安排；三是合理确定开发方式（收购储备、实施流转、协议置换、退二进三、提高容积率等）。

(3) 再开发利用方向与进度安排。阐明低效产业用地年度实施地块的再开发利用方向，结合目标与资金情况，合理安排再开发时序，提出再开发项目进度和总体要求。

(4) 费用估算与资金筹措。明确费用估算的依据与主要费用确定情况，提出年度实施计划资金筹措方式、资金投资结构和投资承诺意见。

(5) 实施评价与保障措施。分析低效产业用地再开发在增加城镇建设用地有效供应、促进节约集约用地以及城市功能提升、产业结构升级、人居环境改善等方面的效益；围绕土地权属

调整、资金使用、开发进度和权益保障等内容，制订针对性和可操作性的政策、制度、组织、技术和经济保障措施，确保计划有效实施。

三、经费预算

本项工作所需经费分工业用地调查建库和编制规划计划两部分，由市财政承担此项工作的工作经费。

根据2012年全市工业用地普查成果及2013年、2014年、2015年新增减企业情况，全市工业企业单位用地2000多宗。项目内容包括资料收集、外业调查、测量；数据的检查、整合及入库；本次调查数据与原有调查数据的整合；编制低效产业用地再开发规划和年度实施计划。本项工作所需经费不超过160万元[包括工业用地更新调查、建立工业用地利用现状成果数据库、编制低效产业用地再开发规划（2016~2020年）和2016年度实施计划的经费]。

四、时间安排

（一）工业用地更新调查：2016年8月—9月30日。

（二）编制低效产业用地再开发规划和年度实施计划：2016年10月1日—11月30日

五、保障措施

为确保全市工业用地调查和低效产业用地再开发规划计划编制工作顺利开展，各有关部门和单位要精心组织，做好宣传发动，从组织领导、技术保障和安全保密等方面进行保障。

（一）加强组织领导

按照“全市统一部署、部门分工协作、地方分级负责、各方共同参与”的原则组织实施。市政府成立工业用地调查和低效产业用地再开发工作领导小组，组长由分管国土资源工作的副市长担任，成员由发改、经信、财政、国土、住建、规划、统计、国税、地税、市场监督等部门组成。领导小组下设办公室，负责日常工作，办公室设在市国土资源局。各镇（区）成立相应的工作组，明确专人具体负责，确保工作顺利开展。

（二）技术保障

通过招标选择技术力量强、有工作经验的作业队伍来承担本次工业用地调查及低效产业用地再开发规划和年度计划编制工作，溧阳市国土资源局及委托的监理单位对工作质量和工作进度进行全程控制。

（三）安全保密

作业单位及工作人员应严格按照《中华人民共和国测绘法》、《基础测绘条例》、《中华人民共和国测绘成果管理条例》、《江苏省工业用地调查技术导则（试行）》和《江苏省低效产业用地再开发专项规划及年度实施计划编制指南（试行）》等有关规定和要求实施，确保数据完整、真实、可靠。任何单位、部门和个人都应积极配合，不得仿造、篡改调查数据，未经批准同意，不得对外公布作业成果。

抄 送：市委各部委办局，市人大办、政协办，市法院、检察院，
市人武部。

溧阳市人民政府办公室

2016年9月8日印发
