

薛城区人民政府办公室

薛政办字〔2024〕8号

关于印发《薛城区关于推进城镇低效用地 提质增效工作的实施方案》的通知

各镇政府、街道办事处，区政府有关部门，有关企事业单位：

《薛城区关于推进城镇低效用地提质增效工作的实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际抓好贯彻落实。

薛城区人民政府办公室

2024年7月25日

（此件公开发布）

薛城区关于推进城镇低效用地提质增效工作的实施方案

为进一步盘活存量土地资源，提高土地资源要素配置效率和产出效益，引导低效企业加快转型，推动产业结构升级，为全区经济社会高质量发展提供空间支撑，根据《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）、《枣庄市人民政府办公室关于推进城镇低效用地提质增效的实施意见》（枣政办字〔2024〕12号）等文件精神，结合我区实际，制定本方案。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，牢固树立“亩产论英雄、集约促转型”的理念，遵循“严控增量、盘活存量、优化结构、提高效益”的目标导向，积极创新土地管理机制，有效破解土地资源要素制约，着力优化国土空间布局，切实改善城乡环境面貌，全力促进经济转型升级，进一步提升建设用地综合利用水平和城镇低效用地配置效率，着力构建绿色、集约、高效的现代产业体系。

二、实施范围

低效用地，是指经第三次全国土地调查已确定为建设用地（位于规划确定的城镇建设用地范围内）中的布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧、权属清晰且不存在争议的城镇存量建设用地。具体包括以下四种类型：

（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。（责任单位：薛城生态环境分局、区发改局、区工信局、区自然资源局、区住建局、区应急局、薛城规划中心，薛城经济开发区管委会综合部、各镇街）

（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；不符合国土空间规划功能定位和要求，列入拆迁改造计划的存量建设用地。（责任单位：区发改局、区自然资源局、区住建局、薛城规划中心，薛城经济开发区管委会综合部、各镇街）

（三）用地效益提升类：投资强度、容积率、亩均产出强度等控制指标明显低于地方行业水平的产业用地；“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；超过出让合同约定的竣工期限 2 年以上未竣工的产业用地；已竣工 2 年以上，投资强度仍未达到出让合同约定标准 50% 的产业用地；企业处于停产、半停产状态 1 年以上的用地。（责任单位：薛城生态环境分局、区税务局、区发改局、区工信局、区自

然资源局、区住建局、区应急局、薛城规划中心，薛城经济开发区管委会综合部、各镇街）

（四）其他低效利用的存量建设用地。（责任单位：薛城生态环境分局、区税务局、区发改局、区工信局、区财政局、区自然资源局、区住建局、区应急局、薛城规划中心，薛城经济开发区管委会综合部、各镇街）

三、盘活方式

（一）收购储备。薛城经济开发区管委会综合部、各镇街作为责任主体组织依法收回、收购土地使用权后，纳入区政府土地储备并重新供应。（责任单位：区工信局、区财政局、区自然资源局、区住建局、薛城规划中心，薛城经济开发区综合部、各镇街）

（二）引导转让。支持企业通过联合经营、兼并重组、股权收购、司法拍卖、协议转让等市场化方式盘活低效资产，实施新项目，提高亩均产出。涉及土地使用权、房屋所有权转让的，按程序办理转让手续并登记发证。（责任单位：区工信局、区财政局、区自然资源局、区住建局、区商促局，薛城经济开发区综合部、各镇街）

（三）协议置换。对需要异地搬迁的符合国家产业政策的项目，通过置换方式依法收回原土地使用权后，对原土地重新开发利用。（责任单位：区工信局、区财政局、区自然资源局、区住建局、薛城规划中心，薛城经济开发区综合部、各

镇街)

(四)“退二进三”。对符合国土空间规划的地块,企业利用自有土地对原建筑通过拆除重建、拆改结合等途径,改变土地用途并办理土地使用手续。(责任单位:薛城生态环境分局、区发改局、区工信局、区自然资源局、区住建局、区应急局、薛城规划中心,薛城经济开发区管委会综合部、各镇街)

(五)增容技改。经批准,在不改变原有用途的前提下,通过提高容积率或建筑密度、增加固定资产投资等方式提升用地效益的存量土地再开发。(责任单位:区工信局、区财政局、区自然资源局、区住建局、薛城规划中心,薛城经济开发区综合部、各镇街)

四、政策激励

(一)强化规划支撑。合理调整产业空间布局,实现企业向园区集中。鼓励工业项目建设多层标准厂房,多层标准厂房用地容积率原则上不低于1.2,支持轻型生产、低噪音、环保型企业“工业上楼”。在符合国家、省、市相关政策的前提下,对原土地使用权人自主开发改造的项目,按照“一事一议”的原则,允许按规定程序对用地性质、建筑容量、建筑高度适当调整。需办理用地手续的,可通过存量补地价、协议出让方式完善用地手续。(责任单位:薛城规划中心)

(二)拓展土地利用空间。在符合规划、不改变用途的前提下,鼓励企业通过厂房加层、技术改造、土地整治等节地模

式实现工业用地增容扩建，合理提高建筑密度和容积率（含地下）的不再征收土地价款。其他利用自有存量建设用地实施改造的，地下部分建筑面积按照评估价格的 50%计收土地出让金。（责任单位：区税务局、区财政局、区自然资源局、区住建局、薛城规划中心）

（三）发挥市场配置资源作用。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：区税务局、区发改局、区财政局、区工信局、区自然资源局）

（四）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，可以协议出让方式与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：薛城生态环境分局、区税务局、区发改局、区财政局、区工信局、区自然资源局、区应急局）

（五）加大财税支持力度。重点支持“工改工”和公益性项目建设。在现有厂区内改建、翻建地上（含地下空间增建）厂房的，三层（含三层）以上及地下部分，经区财政部门会同项目主管部门认定后，可以减免城市基础设施配套费。根据项目分类，提供金融信贷支持。（责任单位：区税务局、区工信局、区财政局、区自然资源局、区住建局、薛城规划中心）

（六）强化倒逼促改措施。结合“亩产效益”评价工作，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、规划、工信、生态环境、商促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：薛城生态环境分局、区税务局、区工信局、区财政局、区自然资源局、区应急局、区商促局、区市监局）

五、实施步骤

（一）摸清底数阶段（2024年7月）。薛城经济开发区综合部、各镇街要全面摸清辖区内低效用地情况，兜清闲置低效土地的基本信息。住建、工信等相关部门做好行业统计筛选，同时结合全区工业用地调查结果一并形成低效土地台账。各责任单位坚持土地以用为先的原则，按照“一地一策”、先易后难、分批推进的原则，科学制定处置方案，逐一分析项目存在的问题和困难，推动低效用地提质增效。

（二）盘活实施阶段（2024年7月—11月底前）。牢固树立“干是担当，快是大局”的发展理念，加大低效用地盘活力，让沉睡的土地资源焕发新活力。各责任单位严格按照制定的工作方案积极稳妥开展工作，及时化解项目开工建设中的困难和问题，准确运用“容缺办理”政策，为项目手续办理提供便利，进一步优化营商环境。对不配合企业，列入不诚信单位，进入黑名单，停止其新上项目的审批。

（三）回头看阶段（2024年12月）。对年内处置盘活的

土地进行逐一核查，审核项目手续是否齐全、项目是否按时开工竣工等，确保工作取得实效。对照建立台账，分析总结经验教训，形成长效机制，为今后工作提供支持。

六、保障措施

（一）加强组织领导。为深入推进我区城镇低效用地提质增效工作，成立由区政府主要负责同志任组长，区政府分管负责同志任副组长，相关部门和镇街镇长（主任）为成员的薛城区城镇低效用地提质增效工作领导小组。领导小组下设办公室，具体负责城镇低效用地提质增效的指导组织和推进落实工作。

（二）明确职责分工。坚持政府主导、部门服务、属地负责的原则，薛城经济开发区、各镇街是本辖区城镇低效用地提质增效工作责任主体。薛城生态环境分局负责开展项目环评和土壤污染状况审查工作。区税务局依法负责税费征缴工作。区发改局负责投资项目的产业政策指导。区工信局负责推动工业和信息化领域企业技术改造。区财政局负责落实好相关资金扶持政策，负责推动银行机构强化金融信贷支持。区自然资源局负责牵头办理用地手续。区住建局负责组织实施国有土地上的房屋征收工作。区商促局指导推进经济开发区低效用地提质增效工作。区应急局负责办理安评和安全生产监管。区行政审批服务局负责职责范围内的审批工作。区国资局负责国有资产监管工作。薛城规划中心负责办理有关规划。

（三）强化督导指导。将低效用地提质增效工作纳入区政府督导事项，定期督导调度，建立通报和专题会议制度，及时调度、通报工作推进情况，对工作进展缓慢、无明显成效的，要开展挂牌督办，确保盘活利用工作取得实效。领导小组将加强对相关单位的工作指导，同时不定期深入项目企业，现场解决问题，确保该项工作取得实效。

（四）严格目标考核。城镇低效用地提质增效工作继续纳入区对镇街年度考核任务，作为加分项，充分发挥各镇街作用，汇全区之力提高土地利用效率。

本实施方案自印发之日起施行，有效期五年。

附件：薛城区城镇低效用地提质增效工作领导小组
成员名单

附件

薛城区城镇低效用地提质增效工作 领导小组成员名单

- 组 长：樊 猛 区委副书记，区长
- 副组长：张建兴 区政府党组副书记，薛城经济开发区
管委会主任
- 庞建广 区委常委，区政府常务副区长
- 韩振玉 区政府副区长
- 成 员：种法印 区政府办公室主任
- 董职昂 区委办公室分管日常工作的副主任
- 许向君 陶庄镇镇长
- 孔 骞 邹坞镇镇长
- 王士涛 临城街道办事处主任
- 冯文德 常庄街道办事处主任
- 张 翔 沙沟镇镇长
- 马广东 周营镇镇长
- 褚夫贺 新城街道办事处主任
- 张崇罡 薛城生态环境分局局长
- 刘 琪 区税务局局长
- 赵鹏程 区发改局局长
- 赵 力 区工信局局长

褚福刚	区委政法委副书记，区司法局局长
赵志伟	区财政局局长
王绍周	区委组织部副部长，区人社局局长
孙晋营	区自然资源局局长
潘 逾	区住建局局长
宋明军	区商促局局长
王 锋	区应急管理局局长
周传杰	区审计局局长
蔡先锋	区国资局局长
殷现耘	区行政审批服务局局长
李忠诚	区统计局局长
孙步洲	区综合行政执法局局长
韩玉森	薛城规划中心主任
刘 涛	薛城供电中心主任
张卫东	区法院副院长
邵珠鹏	区检察院党组副书记
徐 策	薛城公安分局副局长
张 雷	薛城经济开发区综合部部长

领导小组办公室设在区自然资源局，负责城镇低效用地提质增效的指导组织和推进落实工作，孙晋营同志兼任办公室主任。领导小组成员因工作变动需要调整的，由所在单位相应岗位职责人员自行递补，报领导小组办公室备案，不再

另行发文。