泰安市人民政府办公室关于推进城镇低效

用地再开发的实施意见

各县、市、区人民政府，各功能区管委，市政府各部门、直属单位，省属以上驻泰各单位：

为盘活城镇低效用地，促进土地节约集约利用，根据《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）精神，结合我市实际，制定本实施意见。

一、明确城镇低效用地范围

城镇低效用地是指经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）政府、功能区管委要在调查摸底、效益测算、民意测验的基础上，合理认定城镇低效用地，建立动态管理的城镇低效用地数据库。

二、加强规划引领管控

各县（市、区）政府、功能区管委要依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、产业政策等，组织编制低效用地再开发专项规划，明确改造目标任务、性质用途、规模布局、时序安排等内容。规划编制要重点引导老工业厂房、老旧小区、城中村连片改造，注重与周边区域综合改造提升、历史文化遗产保护与利用相结合；优先保障市政基础设施、公共服务设施等用地，完善提升城市综合功能；注重开发利用地下空间，一体化安排地下地上空间；注重科学合理划分改造单元，合理安排开发建设时序。

泰山区、岱岳区、各功能区专项规划经市自然资源和规划局核定，报市政府批准后实施；新泰市、肥城市、宁阳县、东平县专项规划经市自然资源和规划局核定，由本级政府批准后实施。经批准的专项规划应及时向社会公布。

三、规范开发改造模式

（一）协议收储改造。开发改造用地由政府优先收回或收购、储备，依法予以补偿。经原土地权利人申请，可与土地储备机构协议收储土地。原土地权利人负责达到“净地”条件后，由土地储备机构组织公开出让。在依法补偿的基础上，可采取物业返还等方式对原土地权利人进行奖励。其中，采取物业返还方式的，由土地储备机构纳入土地出让方案，报市、县（市）土地资产管理委员会研究。

（二）原土地使用权人自主开发改造。经市、县（市）政府同意，原土地使用权人可实行自主开发改造模式。对已纳入改造单元且符合改造规划的，原土地使用权人应无偿提供城市规划要求的城市基础设施、公共服务设施等公益性用地，具体面积在项目实施方案中予以明确；剩余土地可通过补交土地出让金差价办理协议出让手续，采取自主、联营、入股、转让等多种方式改造开发，可优先收购相邻宗地，可组建联合体实施再开发。

（三）村（居）集体经济组织自行开发改造。实施城中村改造的，整村庄纳入改造范围，优先保障改造用地，村（居）剩余农用地、建设用地依法纳入政府储备。用地、规划等手续按照我市城中村改造的有关规定办理。

（四）微改造。旧村庄、旧城镇、旧厂区整体或局部有保留价值的建筑物、构筑物，可按照专项规划实施微改造，用于发展体育、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、新产业。

（五）危房改造。经鉴定为危房C级或D级的已取得合法产权证书的住宅，经属地房屋安全管理部门备案后，在符合规划的前提下实施自主改造的，可在原用地范围内调整建筑物位置。改造后的总建筑面积不得超过原建筑面积的30%，建成后单套建筑面积不低于60平方米、不超过144平方米。产权人可委托专业公司代建，也可联合申请自建。实施市场化改造的，按原土地使用权人自主开发改造的有关规定办理。实施自主改造的，危房改造总建筑面积增加15%（含）以内的，保持原土地使用权类型不变，不再办理用地审批手续；危房改造后总建筑面积增加超过15%的（不含新建单套建筑面积为60平方米的住宅），在换发不动产登记证书时，超过15%的增建建筑面积按照办理手续时楼面地价的60%缴纳土地出让金，15%以内的增建建筑面积和原危房建筑面积按照现行房产评估价的1%缴纳土地出让金。

四、加强项目实施监管

（一）确定实施单位。经政府批准实施开发改造的城镇低效用地，各县（市、区）政府、功能区管委要根据专项规划确定的再开发范围等，在充分尊重民意的基础上，合理确定开发项目，并通过一定方式选定项目实施单位。项目实施单位应知晓参与开发建设的政策规定和工作程序，承担相应的市场风险。对于单个改造单元效益测算难以实现经济平衡的，由各县（市、区）政府、功能区管委负责为项目实施单位调剂搭配改造单元。

（二）编制实施方案。项目实施单位按照再开发专项规划和街区控制性详细规划，在模拟拆迁或签订安置补偿协议的基础上，编制项目实施方案。项目实施方案应包括基本情况、规划情况、土地利用现状情况、协议补偿情况、拟改造开发情况（开发改造模式、用地规模、改造单元搭配、开发强度、利用方向、资金平衡等内容）。

（三）严格方案审批。项目实施方案要履行征求权利人意见、重大项目实行专家论证、向社会公示等程序，并报市、县（市）政府批准后实施。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，并按法定程序报批；涉及建设用地土壤污染的，应严格按照土壤污染防治的有关规定做好风险管控和修复。

（四）项目实施监管。各县（市、区）政府、功能区管委负责项目的具体组织和监管工作，督促实施单位按照既定改造方案及相关规划要求实施改造项目，无偿移交公益性用地，履行改造范围内配套建设义务，落实对改造范围内原土地权利人的补偿安置义务，动态监管改造项目的综合效益等。