静海区低效用地再开发试点工作实施方案

为贯彻党中央、国务院以及天津市关于实施全面节约战略的决策部署，提高土地利用效益，促进城乡高质量发展，稳妥有序推进低效用地再开发试点工作，增加建设用地有效供给，培育高质量发展新动能，按照《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）和《天津市人民政府办公厅关于印发天津市低效用地再开发试点工作实施方案的通知》（津政办发〔2024〕1号）的要求，结合我区实际，制定本方案。

一、总体要求

（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，全面贯彻党的二十大和二十届二中全会精神，深入落实习近平总书记对天津工作“三个着力”重要要求和一系列重要指示批示精神，全面落实市委市政府高质量发展“十项行动”和“三新”、“三量”工作决策部署，围绕实现“四区”发展定位、建设“六个静海”工作目标，以国土空间规划为统领，坚持以存量做增量的工作思路，重点推动城中村和低效工业用地改造，聚焦盘活闲置楼宇、厂房等资源，将低效用地再开发作为推动城区品质提升、园区发展、乡村振兴的重要抓手。

（二）工作目标

1．优化国土空间格局

统筹兼顾经济、生活、生态、安全等多元需求，提升整合空间功能，改善城乡设施条件，补足民生领域短板，实现产业创新升级，促进国土空间布局更合理、结构更优化、功能更完善、设施更完备。

2．提高土地利用效益

以提升静海区土地产出效益为导向，以服务和保障发展为宗旨，充分挖掘土地利用潜力，持续增加建设用地有效供给，显著提升节约集约用地水平。通过政策创新和市场化手段，加快形成新质生产力，切实增强经济活力，提高利用存量用地的比重，降低单位GDP建设用地使用面积。

3．建立长效政策机制

完善政府引导、多元参与、市场化运作的政策体系，建立健全静海区产业用地全生命周期监管机制，以政策创新赋能产业焕新，持续激发内生动力，打造一批具有带动引领作用的再开发模式，形成可复制、可推广的低效用地再开发政策体系和制度机制。

（三）试点范围

静海区全域。主要包括低效工业、低效城镇、低效村庄三种类型。

二、工作任务

（一）建立和完善认定标准

根据《天津市低效用地调查认定指南》（以下简称《市级指南》），针对低效工业、低效城镇（低效商办、低效住宅、低效设施）、低效村庄等用地类型，细化完善静海区调查范围、调查内容、技术步骤和数据来源，提出细化认定的原则要求。结合静海区自身实际，差别化细化完善认定标准。

（责任单位：市规划资源局静海分局、区住房建设委、区工业和信息化局、区农业农村委、区商务局、区生态环境局、区发展改革委、区国资委、区财政局、区税务局、区人社局、区统计局、区投资促进局，各乡镇、街道、园区）

（二）开展摸底调查工作

以2022年度国土变更调查为基础，结合实际细化认定标准，以宗地为单元，按照“先易后难、由点到面”的调查原则，全面调查土地、建筑、经济等信息，分析评价低效用地的规模、结构、分布和潜力，针对存在问题和盘活诉求，系统梳理影响低效用地再开发的难点堵点，建立低效用地数据库和问题清单。同时以本次低效用地再开发工作为契机，全面完成静海区“历史遗留用地数据库”（此库封闭后按照规定不再更新）梳理填报工作，最终形成低效用地数据库、历史遗留用地数据库和问题清单（“两库一清单”）。

（责任单位：市规划资源局静海分局、区住房建设委、区工业和信息化局、区农业农村委、区商务局、区生态环境局、区发展改革委、区国资委、区财政局、区税务局、区人社局、区统计局、区投资促进局，各乡镇、街道、园区）

（三）强化规划策划统领

以低效用地调查成果为基础，依据国土空间总体规划，衔接城市更新、城中村改造、工业园区改造提升等工作，明确我区低效用地再开发重点区域，划定低效用地再开发空间单元，开展空间单元规划策划。补齐详细规划空白短板，探索同步编制静海区街区控制性详细规划和空间单元内实施层面控制性详细规划，探索低效用地再开发规划审批新机制。

（责任单位：市规划资源局静海分局、区住房建设委，各乡镇、街道、园区）

按照“成熟一批、推动一批”的原则，分批有序安排我区再开发项目，每年底编制下一年度低效用地再开发实施计划，明确项目数量、空间位置、实施主体、进度时序等内容，经区人民政府审议通过后报市规划资源局备案。

（责任单位：市规划资源局静海分局、区住房建设委，各乡镇、街道、园区）

（四）分类盘活处置四类资源

一是通过“正向激励+反向倒逼”推动低效工业用地再开发，提高产出效益，实现“腾笼换鸟”和提质增效；二是着力盘活静海区低效商办，绘制区级生产力地图，强化招商引资和产业导入，深入挖掘商办载体特色，推进产业升级焕新，促进城中村、老旧小区改造、提升空闲公共管理与公共服务设施等服务水平；三是开展静海区农村零散低效用地整治，通过城乡建设用地增减挂钩、全域土地综合整治等途径，实施农村零散低效用地复垦复绿，引导建设用地向城区、园区、镇区集中；四是妥善处理静海区历史遗留用地问题，进一步拓展国土空间，实现存量资源向增量资产的转变。

（责任单位：市规划资源局静海分局、区发展改革委、区投资促进局、区教育局、区住房建设委、区农业农村委、区商务局、区文化和旅游局、区税务局、区国资委，各乡镇、街道、园区）

（五）强化政策机制创新

加快探索建立静海区不同产业类型和盘活路径的政策体系，采取“一地一策”、“一事一议”的办法，边实践边总结，提炼可复制推广的制度、政策、机制成果，在天津市出台低效用地盘活政策工具包后，鼓励本区相关部门结合实际需求研究制定细化政策配套文件，形成静海区低效用地处置政策与办法工具包。建立健全产业项目用地全生命周期共同监管机制，部门协同、上下联动、同向发力，实现对项目招商、供地、运营、退出等全过程的共同监管，促进土地节约集约利用和产业转型升级。探索优化低效用地再开发项目审批流程，优化营商环境，提升审批质效。

（责任单位：市规划资源局静海分局、区发展改革委、区投资促进局、区科技局、区工业和信息化局、区财政局、区生态环境局、区住房建设委、区农业农村委、区商务局、区文化和旅游局、区税务局、区国资委、区政务服务办，各乡镇、街道、园区）

（六）分批分类推进项目实施

结合近期计划实施的低效产业用地盘活、城市更新、城中村改造、园区提升改造等项目，在静海区低效用地调查的基础上，划定首期重点区域，在重点区域确定重点项目（主观盘活意愿强、客观操作可行性大的项目）作为首批上报试点项目。大力推动项目实施，为全市低效用地再开发积累经验。按照系统化谋划、一体化推进、闭环式管理的原则，加快编制和审批低效用地再开发项目实施方案，全力服务并督促项目实施，形成一批辨识度高的标志性成果。

（责任单位：区发展改革委、市规划资源局静海分局、区工业和信息化局、区财政局、区住房建设委、区投资促进局、区农业农村委、区国资委，各乡镇、街道、园区）

三、实施步骤

（一）准备部署阶段（2024年1月底前）

2024年1月底前，组织编制《静海区低效用地再开发试点工作实施方案》，明确试点总体要求、工作任务、具体步骤安排、责任分工和保障措施等。启动摸底调查工作，规定调查范围、调查类型、调查步骤、细化认定标准、工作分工和工作保障等。

（二）推进实施阶段（2024年2月—2026年12月）

2024年1月底前，形成低效用地调查初步成果；2024年2月底，完成区级低效用地数据库和历史遗留用地数据库建设；2024年3月底前，配合市局完成低效用地及历史遗留用地数据库上图入库工作。6月底，系统梳理已盘活项目，形成首批典型案例；12月底，结合具体问题，各区级部门根据本方案分工，配合市级相关部门初步形成市、区两个层面较完善的低效用地再开发政策体系。

2025年9月底，围绕试点任务和目标，总结工作进展、成效和问题，形成中期评估报告；12月底前，更新完善低效用地数据库。

2026年12月底，统筹推进落实试点任务，持续推动项目实施，配合市级部门形成一套完整有效的低效用地再开发长效机制。

（三）总结提升阶段（2027年1月—9月）

2027年6月底，基本完成试点项目实施，总结试点经验，归纳提炼可复制、可推广的政策建议，形成试点工作总结报告，经区人民政府同意后报市级试点工作专班。

2027年9月底，配合市级试点工作专班修改完善报告内容，形成全市试点工作总结报告。

四、保障措施

（一）加强组织领导

成立区级低效用地再开发试点工作专班，由区长任组长，分管副区长任副组长，市规划资源局静海分局、区发展改革委、区住房建设委、区投资促进局、区教育局、区农业农村委、区国资委、区财政局、区政务服务办、区科技局、区工业和信息化局、区商务局、区税务局、区生态环境局、区人社局、区文化和旅游局、区统计局等职能部门及各乡镇人民政府、街道办事处、园区管委会等有关单位主要负责同志为成员。

（二）建立协调机制

建立“区、镇（街）联动”工作模式。在明确试点任务和职责分工的基础上，区级层面加强对各乡镇、街道、园区的工作指导和进度监督，加强日常交流沟通，及时解决试点过程中出现的重大问题，保障试点工作按照部署顺利进行。特殊情况和重大问题应当及时召开各层级工作会议，及时研讨交流，重大情况及时向区工作专班报告。

（三）强化宣传和督导

各部门、各乡镇、街道、园区要认真把握政策内容，加强对典型案例进行提炼总结和广泛宣传，对试点中形成的成功经验和做法在全区乃至全市推广、力争向全国推荐，推动全区低效用地再开发试点工作扩大影响、全面起势，力争形成政策机制创新的“静海经验”。各部门要建立健全检查督查和狠抓落实的机制，定期对试点工作落实情况、工作阶段性任务完成情况进行检查督办，及时掌握试点进展情况。

附件：1．静海区低效用地再开发试点工作专班成员名单

2．各单位任务分工

附件1

静海区低效用地再开发试点工作专班成员名单

组 长：曲海富 区长

副组长：程炳纲 副区长

成 员：王跃辉 市规划资源局静海分局局长

刘慧武 区发展改革委主任

苏运峰 区住房建设委主任

刘风瑞 区教育局局长

马国庆 区农业农村委主任

薛殿新 区国资委主任

王树双 区财政局局长

田 琴 区政务服务办主任

信海喜 区科技局局长

胡寿强 区工业和信息化局局长

康学知 区商务局局长

肖长虹 区税务局局长

徐连昭 区生态环境局局长

卢文强 区人社局局长

王艳丽 区文化和旅游局局长

陶 哲 区统计局局长

赵宏宇 区投资促进局主要负责同志

各乡镇人民政府、街道办事处、园区管委会主要负责同志

工作专班负责统筹组织低效用地调查认定和再开发工作，加强督促指导，协调解决实施过程中的难点问题。区级工作专班办公室设在市规划资源局静海分局。

附件2

各单位任务分工

市规划资源局静海分局作为牵头部门，负责日常工作协调，技术指导，推动相关工作落实，汇总工作开展过程中的问题，及时上报市级专班；负责组织开展低效用地再开发试点的标准认定、摸底调查、实施计划、规划编制、政策创新、项目实施推动、试点评估总结等工作。

区发展改革委牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定。

区投资促进局牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定；牵头低效用地再开发涉及产业招商、产业运营相关工作。

区住房建设委牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定；指导办理项目建设手续。

区教育局牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定。

区农业农村委牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定。

区国资委牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定；参与国企涉地处置。

区财政局牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；做好试点资金保障。

区政务服务办牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；指导办理项目审批手续。

区科技局牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定。

区工业和信息化局牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定。

区商务局牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；协助开展低效用地认定。

区税务局牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定；核查项目税费情况。

区生态环境局牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定。

区人社局牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定。

区文化和旅游局牵头组织部门职责范围的政策机制创新；审查低效用地再开发项目实施方案；提供低效用地调查所需数据资料；协助开展低效用地认定。

区统计局协助开展低效用地认定；协助提供调查认定所需数据资料。

各乡镇、街道、园区牵头负责辖区内低效用地调查认定；牵头组织辖区内低效用地再开发项目实施方案编制，并进行初审；负责辖区内控规编制、调整和村庄规划编制。