

厦门市人民政府办公厅文件

厦府办〔2022〕74 号

厦门市人民政府办公厅关于印发 低效工业用地再开发试点工作方案的通知

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会，各有关单位：

《厦门市低效工业用地再开发试点工作方案》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

厦门市人民政府办公厅

2022 年 8 月 21 日

（此件主动公开）

厦门市低效工业用地再开发

试点工作方案

为坚决落实最严格的节约集约用地制度,推进低效工业用地再开发,提高土地资源的配置和管理效率,根据《中华人民共和国土地管理法》《节约集约利用土地规定》(国土资源部 61 号令)和《厦门经济特区促进土地节约集约利用若干规定》等规定,结合本市实际,制定如下工作方案。

一、总体要求

按照市委市政府关于“岛内大提升、岛外大发展”的工作要求,通过摸清底数、理顺机制、创新政策、开展试点,进一步探索构建具有厦门特色的低效工业用地再开发工作体系,推进土地节约集约利用,助力产业转型升级,为建设高素质高颜值现代化国际化城市作出贡献。

二、工作目标

在城市更新框架下,完善低效工业用地认定标准,构建“正向激励+反向倒逼”的政策机制,引导和鼓励多元主体参与低效工业用地集中连片再开发,实现城市高质量发展。力争 2022 年 12 月底前完成全市低效工业用地再开发试点项目申报和标图建库,2023 年 4 月在岛内及岛外 4 区陆续启动低效工业用地再开发试点项目实施。通过试点工作,逐步建立起低效工业用地再开发长

效机制。

三、试点对象

本次试点对象为全市工业控制线内的低效工业用地,按照“工改工”要求,开展集中连片再开发。低效工业用地的具体认定标准由市资源规划部门会同市工信部门制定。

集中连片再开发,是指将低效工业用地集中分布区域及周边划定为成片改造区域,结合园区产业发展导向重新调整规划,开展提升产业为主、完善配套为辅的集中再开发改造。

工业控制线外的低效工业用地项目因城市建设和产业发展需要确需参照本方案实施再开发改造的,由各区政府、开发区管委会(以下简称“各区、开发区”)报市政府研究。

四、再开发模式

本次试点工作主要围绕政府委托市场主体整備开发、土地权利人自行改造、开发企业收购改造三种模式来推进低效工业用地集中连片再开发。

(一)政府委托市场主体整備开发

由市政府或各区、开发区依法委托市场主体开展土地整備以及通用厂房建设、招商运营等工作。

(二)土地权利人自行改造

在符合规划和建筑安全要求的前提下,鼓励土地权利人按照新的片区产业规划导向,进行厂房新建、改建、扩建等“工改工”提升改造。对于有意向但无能力独自开展再开发改造的土地权利

人,鼓励其通过招引优质企业入股联营等形式开展低效工业用地再开发建设、招商及产业运营。

(三)鼓励开发企业收购改造

鼓励优质开发企业通过产权过户等方式取得低效工业土地使用权,并依据片区产业规划导向进行再开发改造,引入新型产业业态,实现片区产业转型升级。

五、工作内容

(一)全面开展调查摸底

市资源规划、工信部门组织各区政府开展工业控制线内项目调查摸底工作,对低效工业用地进行认定,明确低效工业用地四至、面积、产业类型、权属、开发利用现状、投入产出水平、低效类型和权属人改造意愿等信息。

(二)研究创新政策体系

市资源规划部门会同市发改、工信、财政、金融等部门,开展低效工业用地再开发政策研究,通过土地、税收、财政、金融等多重手段,形成“正向激励+反向倒逼”的创新机制,推动低效工业用地权利人主动申请再开发改造,激发市场主体参与低效工业用地再开发的积极性。

(三)组织申报试点项目

各区、开发区按照“突出重点、先易后难、分步推进”的原则,筛选1~2个符合本市产业发展导向的、有代表性的、改造意愿强烈、能结合周边形成连片改造的低效工业再开发试点项目,向市资源

规划、工信部门申报。

(四)开展项目标图建库

市资源规划部门对各区、开发区申报的试点项目内的低效工业用地进行标图建库,构建本市低效工业用地再开发改造试点项目数据库。

(五)分阶段推进改造实施

1. 编制试点改造策划。各区、开发区按照国土空间总体规划要求,结合区域产业规划,编制试点项目改造策划。策划主要包括项目片区现状概况与分析、项目更新目标与更新方式、项目产业发展引导、项目功能定位、项目用地布局、项目控制指标、项目经济平衡测算等。

2. 编制改造实施方案。由各区、开发区组织相关部门或委托相关主体编制试点项目改造实施方案,内容包括实施主体、改造模式、建设时序、项目运营计划等。

3. 推进试点项目实施。根据改造实施方案,明确和细化工作机制和流程,强化全周期链条监管,形成多部门合力,有序推进试点项目再开发改造。各区、开发区为项目实施的责任主体,负责筛选实施主体、编制改造实施计划、落实项目管理监督、组织实施效果评估。

4. 总结经验推广。建立项目实施效果跟踪评价制度,及时汇总试点项目再开发改造工作情况,定期对试点项目实施效果、经济效益等进行评价分析,依据评价结果及时完善和改进相关政策,优

化审批流程。

在总结试点工作经验的基础上,由市资源规划部门牵头完善本市低效工业用地再开发相关政策,对全市低效工业用地再开发工作中涉及的主体职责、项目认定、项目申报、规划编制、模式选择、项目实施、监督管理等内容进行明确,并作为全市推进低效工业用地再开发工作的指导依据。

六、时间安排

(一)工作启动(2022 年 8 月至 2022 年 12 月)

2022 年 11 月底前完成各区、开发区低效工业用地清单报送工作和试点项目筛选工作;2022 年 12 月底前完成试点项目申报和标图建库工作。

(二)试点项目实施(2023 年 1 月起)

2023 年 1 月启动各试点项目改造策划编制工作;2023 年 3 月启动各试点项目实施方案编制工作;2023 年 4 月各区政府陆续启动试点项目实施。

(三)总结提升(2024 年 3 月至 2024 年 5 月)

试点过程中,市资源规划部门及时跟踪总结相关经验,逐步完善工作机制,2024 年 5 月底前形成试点工作经验总结报告,上报市政府。

七、保障措施

(一)加强组织领导

厦门市城市更新工作领导小组作为全市低效工业用地再开发

工作的议事决策机构,负责统筹领导全市低效工业用地再开发工作,研究确定体制机制、配套政策等重大事项,定期听取有关工作进展情况汇报。领导小组下设低效工业用地再开发工作专班,负责推动落实领导小组作出的决策部署,统筹协调推进低效工业用地再开发试点工作。工作专班挂靠市资源规划局,组长由分管资源规划的副市长兼任,副组长由市资源规划局主要领导兼任,成员单位由市发改委、财政局、资源规划局、工信局、建设局、各区、开发区等组成。

(二)完善协调推进机制

工作专班将建立健全信息共享、情况通报、协调推动等机制,各有关部门要明确分工,落实工作责任,主动作为,形成工作合力,积极做好低效工业用地再开发试点工作。工作专班定期组织召开调度会,研究审议试点项目推进事宜。重大项目可视情况召开专题会议进行研究。

(三)强化监督管理

工作专班对全市低效工业用地再开发各个环节开展针对性的督导、考核,定期检查各有关单位任务完成情况,并向领导小组报告。对工作不力、进展缓慢的,予以通报、督办;对处置工作责任落实不到位、弄虚作假的,按照有关规定予以问责。在推动试点项目再开发期间,全面接受社会公众、社会舆论和媒体监督。

有关单位：各片区指挥部。

厦门市人民政府办公厅

2022 年 8 月 23 日印发
