天津市宁河区人民政府办公室关于印发宁河区低效用地再开发试点工作实施方案的通知

各镇人民政府、街道办事处，各委、办、局，各直属单位：

经区人民政府同意，现将《宁河区低效用地再开发试点工作实施方案》印发给你们，请遵照执行。

2024年8月2日

（此件主动公开）

宁河区低效用地再开发试点工作实施方案

为深入贯彻习近平总书记对天津工作在创新发展、深化改革、文化建设、城市治理等“四个方面”的重要要求和一系列重要指示批示精神，践行“四个善作善成”，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，稳妥有序推进低效用地再开发试点工作，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《天津市低效用地再开发试点工作实施方案》（津政办发〔2024〕1号）的要求，结合我区实际，制定本方案。

1. 总体要求
2. 工作目标

以国土空间规划为统领，以政策机制创新为支撑，推动低效用地再开发工作，提高土地利用效益，促进城乡高质量发展。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，进一步提高土地利用效益，降低单位GDP建设用地使用面积，实现节地水平和产出效益双提升。

1. 试点范围

宁河区全域。

纳入试点范围低效用地是指经最新年度国土变更调查成果已确定为建设用地中的布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的存量建设用地，权属清晰、不存在争议。主要包括低效工业、低效城镇、低效村庄三种类型，同时调查历史遗留用地。

低效工业：低效工业的调查范围为2022年度变更调查数据（打开版）确定的工业用地和仓储用地。以宗地为单元开展调查。

低效城镇：低效城镇是指2022年度变更调查数据（打开版）确定的城镇建设用地范围内的低效用地。主要包括低效商办、低效住宅、低效设施三种类型。

低效村庄：低效村庄是指2022年度变更调查数据（共享版）确定的行政村村台范围外的空闲地、闲置房。

历史遗留用地：指第二次全国土地调查及第三次全国国土调查均认定为建设用地但没有合法用地手续、无合法建设审批手续的建设用地。

1. 工作任务
2. 明确调查认定标准

以《天津市低效用地调查认定指南》为依据，开展我区低效工业、低效城镇（低效商办、低效住宅、低效设施）、低效村庄等低效用地的调查认定工作。同时，为妥善处理历史遗留用地问题，依据《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）文件要求，将第二次全国土地调查及第三次全国国土调查均认定为建设用地，没有合法用地、建设手续的低效用地，认定为历史遗留用地。

（责任单位：规划资源宁河分局、区发改委、区住建委、区工信局、区农业农村委、区商务局、区生态环境局、区国资委、区财政局、区税务局、区人社局、区统计局、区投促局等相关区级部门，各镇街、园区）

1. 开展摸底调查工作

按照《天津市低效用地调查认定指南》，以2022年度国土变更调查为基础，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，建立我区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“历史遗留用地数据库”（此库封闭后不再更新）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”），夯实项目实施和政策创新基础。

（责任单位：规划资源宁河分局、区工信局、区农业农村委、区财政局、区国资委等相关区级部门，各镇街、园区）

1. 强化规划策划统领

以我区低效用地调查认定成果为基础，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，统筹土地使用、功能布局、空间结构、基础设施和公共设施以及建筑总量的要求，探索土地混合开发、空间复合利用、容积率奖励、跨区域统筹等差异化的激励政策，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。

按照“成熟一批、推动一批”的原则，分批有序安排我区低效用地再开发项目，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：规划资源宁河分局等相关区级部门，各镇街、园区）

1. 聚焦盘活四类资源

聚焦推动低效工业用地再开发，通过“正向激励+反向倒逼”，探索建立“工改工”与“工改商”“工改住”等不同类型改造项目联动改造机制，着力增加新产业、新业态，促进产业转型升级，补齐配套设施，增加建筑容量，积极推动低效工业用地改造，推进存量工业盘活利用。提高产出效益，实现“腾笼换鸟”和提质增效；聚焦盘活低效城镇用地，绘制区级生产力地图，强化招商引资和产业导入，深入挖掘商业服务业设施办公楼宇载体特色，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；聚焦整治农村零散低效用地，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；聚焦妥善处理历史遗留用地问题，探索分类处置方式，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：规划资源宁河分局、区盘活存量专班（区财政局、区发改委、区教育局、区科技局、区工信局）、区生态环境局、区住建委、区农业农村委、区商务局、区文旅局、区税务局、区国资委等相关区级部门，各镇街、园区〕

1. 加强政策机制创新

加快探索建立不同产业类型和再利用路径的政策体系，加强规划统筹、完善收储机制和征收补偿办法、探索资源资产组合供应、完善土地供应方式、优化地价政策工具、完善收益分享机制、健全存量资源转换利用机制、鼓励科技创新、创新落实财税金融政策、健全历史遗留问题处置机制，充分激发低效用地再利用的内生动力。

针对我区低效用地特点，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，形成我区低效用地处置政策与办法工具包。

目前，结合已经印发的《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）》《市规划资源局关于盘活存量土地房产有关支持政策的通知（津规资利用发〔2023〕138号）》《市规划资源局印发关于推进低效用地再开发盘活存量资源有关支持政策的通知（津规资名城发〔2024〕53号）》《天津市全面推进土地资源高质量利用若干措施（征求意见稿）》《天津市历史遗留项目不动产登记问题意见的通知（津规资登记发〔2022〕126号）》《天津市规划和自然资源局关于支持盘活存量建设项目内部分割的管理规定（试行）（津规资登记发〔2023〕121号）》等相关政策，已初步拟定《宁河区低效用地再开发政策问答》（见附件2）。

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：规划资源宁河分局、区发改委、区科技局、区工信局、区财政局、区生态环境局、区住建委、区农业农村委、区商务局、区文旅局、区税务局、区国资委等区级部门，各镇街、园区）

1. 分批推进项目实施

2024年重点推动实施首批项目，尽快形成实物工作量，为全市低效用地再开发积累经验，形成宁河经验。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，在我区低效用地调查的基础上，首期划定重点区域（经济开发区、现代产业区、芦台街和桥北街），在重点区域确定重点产业类型中（结合《2024年宁河区政府工作报告》内容，2023年我区的汽车零部件、预制食品、新能源三大新兴产业链产值增长较快的实际情况）的重点企业作为首批上报试点项目，针对发展相对滞后的企业，拟计划列为第二批试点项目。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：规划资源宁河分局、区盘活存量专班（区财政局、区发改委、区教育局、区科技局、区工信局）、区住建委、区农业农村委、区国资委等区级部门，各镇街、园区〕

1. 实施步骤
2. 准备部署阶段

根据《天津市低效用地再开发试点工作实施方案》组织编制《宁河区低效用地再开发试点工作实施方案》，启动低效用地调查认定工作，编制2024年度低效用地再开发年度计划，经区政府同意后上报市规划资源局，并按实施计划全面启动首批试点项目。

1. 推进实施阶段

2024年12月底前，完成低效用地和历史遗留用地调查摸底以及上图入库工作，并上报市规划资源局；系统梳理已盘活项目，形成首批典型案例；结合具体问题，区级相关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。

1. 总结提升阶段

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。

1. 保障措施
2. 加强组织领导

成立宁河区低效用地再开发试点工作专班（见附件1），由区长任组长，常务副区长和分管园区副区长任副组长，规划资源宁河分局、区发改委、区住建委、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、区工信局、区商务局、区税务局、区生态环境局、区人社局、区文旅局、区统计局、区投促局等职能部门及各镇人民政府（街道办事处）、园区管理机构等有关单位主要负责同志为成员。加强低效用地再开发试点工作调度，建立责任清单，细化任务分工，协调解决有关问题，全力推动试点工作实施。工作专班办公室设在规划资源宁河分局，统筹开展相关工作。

1. 建立协调机制

建立“区、镇（街）联动”工作模式。压实主体责任，建立责任清单，细化任务分工，并照职责分工主动履职。各相关部门要加强沟通联系，达到信息共享，全面掌握进展情况。深化对改革整体性的认识，在推进低效用地再开发试点过程中，加强改革联动，打好政策措施“组合拳”，形成工作合力。在明确我区低效用地再开发试点任务和职责分工的基础上，加强对各镇街、园区的工作指导和进度监督，加强日常交流沟通学习，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工作会议，及时研讨交流，重大情况及时向区工作专班报告。

1. 强化宣传督导

各部门、各镇街、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宣传推广，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“宁河经验”。倡导公众参与，加强与媒体对接合作，全面展示典型案例，通过工作简报等方式，总结推广典型经验、亮点做法和创新成效，提升试点影响力。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：宁河区低效用地再开发试点工作专班组织架构

附件：

宁河区低效用地再开发试点工作专班组织架构

1. 人员组成

组 长：区长

副组长：常务副区长、分管园区副区长

成 员：规划资源宁河分局、区发改委、区住建委、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、区工信局、区商务局、区税务局、区生态环境局、区人社局、区文旅局、区统计局、各镇街、园区等主要负责同志

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。工作专班办公室设在规划资源宁河分局。

规划资源宁河分局作为牵头部门，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；

区发展改革委按照盘活存量有关要求做好相关指导，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；

区住房建设委会负责推动公租房、限价商品房、经济适用房、保障性租赁住房等低效用地再开发工作，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；

区农业农村委会负责推动农村零散低效用地再开发工作；

区国资委负责推动国有企业低效用地再开发工作，指导开展区内国有企业低效用地再开发工作；

区财政局负责推动行政事业单位（除国有企业以外）低效用地再开发工作；

区工信局负责推动工业园区、工业厂房（除国有企业以外）低效用地再开发工作；

区商务局负责推动商务楼宇、商业载体（除国有企业以外）低效用地再开发工作；

区文化旅游局负责推动文旅设施低效用地再开发工作；

其他各部门按照工作职责，研究制定相关支持政策，并推动各自领域低效用地再开发工作。

各镇街、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，各镇街同时负责辖区内控规调整和村庄规划编制。

1. 工作机制

（一）会议机制

一是定期召开例会，由工作专班牵头人主持召开或由工作专班办公室组织召开。各部门对阶段性工作进行总结和汇报，工作专班牵头人全面掌握进展情况，统筹部署阶段任务。二是根据工作推进情况不定期召开专题会，专题研究法规、政策，协调解决难点堵点。三是根据工作需要，随时召开部门联席会或项目推进会，针对项目推动过程中产生的问题，明确相关负责部门，提前征求意见，进行项目专题研讨和事项议定。

（二）项目统筹机制

一是建立试点项目台账，实行项目台账与实施方案的推进机制，与实施主体、成员单位建立工作对接群，及时了解进展并做好推进工作。二是建立定期跟踪的督促机制，对纳入台账的重点项目，实行一季度一跟踪、半年一调度，积极稳妥推进工作进展。三是建立上下联动的工作机制，积极学习研究相关政策、意见，积极反馈工作重点难点痛点问题，做到市区两级同频共振。四是建立协作机制，根据项目需要，积极对接市规划资源局等相关委办局，做好重大事项研究决策。