

ZDDR-2022-0020001

张政办字〔2022〕6号

**张店区人民政府办公室
关于印发《山东张店经济开发区低效用地
认定及处置办法（试行）》的通知**

各镇政府、街道办事处，区政府各部门，各有关单位：

《山东张店经济开发区低效用地认定及处置办法（试行）》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际组织实施。

张店区人民政府办公室

2022年3月6日

（此件公开发布）

山东张店经济开发区低效用地认定及处置办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为优化土地资源配置，推进节约集约用地，进一步提高山东张店经济开发区（以下简称张店经开区）土地利用效率，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》（鲁政办发〔2020〕32号）、《关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的若干措施》（鲁自然资发〔2020〕1号）、《山东省人民政府办公厅关于做好山东省建设用地控制标准实施工作的通知》（鲁政办发〔2018〕39号）《淄博市人民政府办公室关于加强节约集约用地促进高质量发展若干措施》（淄政办字〔2020〕107号）等规定和要求，结合经开区实际，制定本办法。

第二条 张店经开区实际管辖范围内的低效用地认定及处置，均适用本办法。

第二章 低效用地认定

第三条 本办法所称低效用地，是指已开发利用，但经综合分析认定，具有提升利用空间的存量建设用地。主要特征是布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧、亩均效益低的现状工业用地。

有下列情形之一的，可认定为低效用地：

（一）已开发建设，但在规定或约定的期限内建设状况未达到规划许可、施工许可等行政许可文件规定的容积率、建筑密度等建设指标要求和土地出让合同以及投资协议书、入驻园区协议书、供地协议书等协议约定的投资强度的建设用地。

（二）项目已建成，但处于停产状态2年（含2年）以上；或企业生产正常但近三年平均投入产出强度等控制指标明显低于地方行业平均水平，近一年亩均税收未达18万元/亩（参照《山东省建设用地控制标准2019年版》）的土地。

（三）国家、省、市、区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；不符合经开区产业定位要求的产业用地；

（四）建筑布局散乱、设施落后危旧，总体规划、控制性详细规划、专项规划及张店经开区城市设计确定实施“退二进三”、“退二进二”的工业用地和确定改造的老工业区域、城中村等。

（五）其他类型低效用地

第四条 低效用地以宗地为单位，按以下程序认定：

（一）调查取证。通过现场排查、调阅资料、查询档案等方式进行调查取证。彻底查清土地、房屋权属、位置、面积、批准用途、土地出让金缴纳和土地开发利用、企业纳税、生产运营、投资达效等情况。驻园用地企业应积极配合低效用地调查工作。

（二）审核认定。张店经开区管委会会同工信、自然资源和规划、发改、住建、税务、生态环境、应急等相关单位，根据本办法第三条规定的认定标准和调查取证结果，综合分析认定低效用地，并出具认定意见。认定意见应书面送达相关用地单位。

（三）建立台账。张店经开区管委会应会同工信、自然资源和规划、发改、住建等单位依据低效用地认定意见，共同建立低效用地台账，并将低效用地标注在影像图和规划图上。

低效用地认定情况和台账应向张店区人民政府报备。

第三章 低效用地处置

第五条 低效用地处置遵循政府主导、依法依规、盘活存量、提升效率、集约优先、因势利导、利益共享、公开透明、疏堵结合的原则。低效用地实施再开发的，用地性质、建筑容量、建筑高度、建筑形象、亩均税收等约束性指标，应当遵守法律法规规定，并符合总体规划及张店经开区控制性详细规划、概念规划、城市设计及产业规划要求。

张店经开区管委会会同工信、自然资源和规划、发改、住建、税务、生态环境、应急等单位，共同组织编制张店经开区低效用地处置计划，明确低效用地处置方式、目标任务、性质用途、规模布局和时序安排。张店经开区低效用地处置计划报张店区人民政府同意后实施。

第六条 低效用地按以下方式处置：

（一）自主开发。除法律法规明确规定、国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同明确约定以及依本办法确定应当由政府收回土地使用权的土地外，在符合规划的前提下，低效用地原土地使用权人可自主改造开发。

因自主改造需完善用地手续的，可根据具体情况，经政府批准后，通过划拨土地协议出让、增缴新型产业用地（M0）土地价款、依法变更规划用途、依法变更土地使用权人等方式办理。在原依法取得的工业用地上进行自主提升改造，按照规定提高厂房容积率但不改变用途的，可不再增缴土地价款。

对于自主改造开发地块，应根据张店经开区城市设计、控制性详细规划、产业定位、行业分类、发展前景等，明确用地企业改造提升和改善经营的具体指标，由用地企业制作自主改造开发方案，报经张店经开区管委会同意并依法完成必要许可后方可实施。张店经开区、自然资源和规划部门应与土地使用权人签订自主改造履约监管协议，明确用地标准、建筑标准、建设期限、企业承诺事项、违约责任等，并按约定予以奖惩，该协议同时作为原土地出让合同或划拨决定书的补充条款（协议）。协议自签订之日起一年内，需完成相关规划设计及建设手续并开工建设，三年内达到约定的各项指标要求。

企业经批准在原用地范围内进行技术改造、通过建多层厂房或实施厂房改建加层增资扩产、完成未利用土地开发建设等自主改造开发行为,应根据法律和政策规定给予扶持。

（二）合作开发。用地企业无能力独立完成提升改造，或根据规划、张店经开区城市设计需2宗（含2宗）以上土地合并开发利用的，可通过资产置换、联营、入股、转让等方式，实行多企业联合改造开发或者按照相应价值置换新建资产。也可引入其他企业投资合作实施改造开发。

计划实施合作开发的，由联合改造开发牵头企业或涉及企业共同提出申请，并制作联合改造开发方案，报经张店经开区管委会同意并依法完成必要许可后实施。

因实施合作开发，需完善用地手续的，按照本条第一款相关规定执行；张店经开区、自然资源和规划部门应与原土地使用权人及引入企业签订合作开发履约监管协议，并按照本条第一款相关规定执行。

（三）政府收储。对于法律法规规定应当收回土地使用权的；禁止类、淘汰类产业及不符合国家、省、市、区、经开区安全、环保、规划及产业定位要求，且按照规定无法完成自主改造的；原土地使用权人没有自主提升改造或合作开发意愿或虽有改造开发意愿，但没有改造开发能力和达不成合作的；因原土地使用权人自身原因，未能按照自主改造履约监管协议约定启动和完成改造的等用地，由政府依法收回土地使用权重新利用，并应依据相关法律法规给予合理补偿。涉及国有土地上房屋征收的，参照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定执行。

对于原土地使用权人没有自主提升改造意愿或虽有改造开发意愿，但没有改造开发能力（本办法实施后，原土地使有人对土地一年内无重新规划利用计划；拒绝签订履约监管协议）的用地，可由原土地使用权人在启动（或完成）自主提升改造之前向张店经开区管委会提出申请，报经区政府批准，通过协商完成政府收购，并依法办理不动产转让手续。

对因收回或收购原土地使用权，企业需迁址重建的，除享受改造开发政策外，依据法律法规和张店区产业政策，在用地选址、土地审批、用地规模与计划安排等方面，在张店区范围内给予积极支持。

第四章 附 则

第七条 闲置土地和违法违规用地、建筑以及存在涉诉查封等历史遗留问题建设用地，按照法律法规和相关规定另行认定和处置。

第八条 张店经开区应结合本办法，依规制定经开区具体的企业(项目)准入标准及低效用地处置配套政策。

第九条 若国家、省、市出台新的相关规定，本办法中所涉及的相关内容相应调整执行。

本办法自2022年4月6日起施行，有效期至2024年4月5日。

抄送：区委有关部门，区人大常委会办公室，区政协办公室，区监委，
区法院，区检察院。

淄博市张店区人民政府办公室

2022 年 3 月 6 日印发
