临沂市人民政府
关于推进低效用地二次开发的实施意见
临政发〔2013〕45号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，各县级事业单位，各高等院校：

为深入贯彻资源节约优先战略，加快推进产业结构调整 and 转型升级，提高土地利用效率，推进节约集约用地，现就推进低效用地二次开发提出以下实施意见：

一、加快推进低效用地二次开发的重要意义

当前土地开发利用空间日趋减少，新增建设用地指标更趋紧张，耕地占补平衡的压力越来越大，保护资源、保障发展、保护权益的难度也越来越大。坚持以科学发展观为指导，全面推进低效用地二次开发，优化城镇用地布局，向存量土地要发展空间，

对化解用地供需矛盾，提升经济社会发展承载能力和综合竞争力，保障科学发展具有重要而深远的意义。

二、低效用地二次开发工作原则

低效用地二次开发是指对各类存量建设用地和未充分利用的建设用地，通过收回、转让、改建改造等办法进行重新开发利用。在工作推进中应遵循以下原则：

（一）县区主导，市场运作。以县区政府、开发区管委会为责任主体，有序推进低效用地二次开发工作；积极推动市场化运作，充分调动社会各方力量参与，实现多方共赢。

（二）产权明晰，规范操作。开展土地利用现状普查，全面调查低效用地现状。正确把握二次开发中的土地处置政策，做到政策统一、程序规范、公开透明，接受社会监督。

（三）政策推动，多措并举。坚持经济、法律、行政等手段相结合，激励、约束等措施并举，形成推进低效用地二次开发的长效机制。

（四）节约集约，提高效率。坚持产业结构优化与资源集约利用相结合，严格执行土地使用标准，切实提高土地利用强度，实现以较少的土地资源消耗保障经济社会可持续发展。

三、低效用地二次开发范围

（一）因企业自身原因，在容积率、投资强度或建设进度等方面未达到出让合同约定标准的；

（二）不符合国家产业政策及安全、环保等要求的产业用地；

(三) 建设用地利用强度明显低于规定标准的；

(四) 辖区范围内已竣工投产项目达不到平均亩均税收30%的建设用地；

(五) 已确定实施“退二进三”的产业用地；

(六) 布局散乱、条件落后，城乡规划确定需要改造的旧住宅区、城中村用地；

(七) 认定为低效利用的其他建设用地。

四、低效用地开发利用方式

(一) 协商收回。对企业因项目、资金、预期效益等原因，无法按原土地出让合同约定开发的产业用地，当地政府可采取协商方式收回土地使用权，依法重新组织土地使用权出让。

(二) 鼓励流转。对企业依法取得土地使用权后，已投入一定资金进行开发，用地已经满足转让条件，但因项目、资金、预期效益等原因，短期内难以继续开发或无法达到预期目标的，鼓励企业通过兼并、重组、合并、分立等形式依法流转土地使用权。

(三) 协议置换。对政府因实施城市规划进行旧城改造、产业集聚需要向产业集聚区搬迁等，需异地搬迁且符合国家产业政策的工业项目，经依法批准收回原国有土地使用权的，可以协议方式与原土地使用权人异地置换安排工业用地。

(四) 改造提升。在符合城市规划前提下，鼓励企业以“零土地技改”等方式就地转型升级。鼓励企业加大投入淘汰落后产能，对低效产业进行提升，转产发展高端、高效的鼓励类产业。

对工业企业利用现有厂房改扩建、加层改造、利用地下空间等途径提高容积率的，不增收土地出让金，对于投入产出效益高的企业提高容积率增加生产性厂房的，可结合当地实际给予资金奖励。

（五）退二进三。鼓励工业企业在不改变用地主体、不重新开发建设等前提下，充分利用自有存量土地和原有厂房临时兴办现代服务业，其土地用途可暂不变更。

（六）收购储备。对市县政府因城市基础设施和公共设施建设需要调整使用土地的，或实施新的城市规划后的土地用于商品住宅、商品写字楼等经营性房地产开发以及部分用于经营性房地产开发的，依法收回、收购土地使用权后，重新组织招拍挂出让。对经调查认定属于低效用地，在两年内主动申请退出低效用地的，在依法补偿的基础上，可给予原土地使用权人一定的奖励，奖励办法由县区政府、开发区管委会结合当地实际制定。

五、低效用地约束措施

（一）不得享受优惠补助等政策。对列入低效用地二次开发范围的第一、二、三、四、五类低效用地，在整改到位前，地方政府不得兑现招商优惠政策，已兑现的应取消已享受的优惠政策，不得给予财政补助等相关政策。

（二）不予审批和核准新项目。对列入低效用地二次开发范围的第一、二、三、四类低效用地，在整改到位前，项目投资主管部门从严控制审批和核准企业及其控股股东新增用地项目，不予兑现有关奖励扶持政策。

(三)严格信贷控制。对列入低效用地二次开发范围的第一、二类低效用地,在约定整改期限届满仍未整改到位的,金融机构要严格控制贷款投放,不得提供任何形式的新增贷款支持,房管、国土部门不得办理上述低效用地的房屋、土地抵押登记,已经办理的不得续办。

(四)不得报名参与土地竞买。对列入低效用地二次开发范围的第一类低效用地,在整改到位前,该违约企业及其控股股东不得报名参与土地竞买。

(五)加强行政监督管理。对低效用地二次开发范围第二类中列入淘汰落后的产能,未按规定期限予以淘汰的企业,安监部门不予批准延续相关证件。对于生产工艺、设备、产品为国家禁止或者淘汰的而未按期淘汰的,环保部门对其排污许可证有效期不予延续。

六、加强低效用地二次开发利用的组织领导

(一)强化组织领导。各级充分认识加强低效用地二次开发的重要性和紧迫性,加强领导,统筹谋划,建立政府主导、部门配合的共同责任机制。各县区政府、开发区管委会是二次开发的责任主体,要成立工作机构,明确相关责任,细化政策措施,按要求推进工作。

(二)强化协作配合。各相关部门要建立联席会议制度,定期沟通、加强协作,建立低效用地二次开发联动推进机制,切实形成工作合力。同时,要根据部门职责,加强对低效利用土地的监测监管,形成加快低效用地二次开发的倒逼机制。

(三)强化督查考核。市政府将定期对各地工作进展情况进行督导检查，对督查中发现的问题责令限期整改。

临沂市人民政府
2013年11月11日