

河东政办发〔2024〕1号

河东区人民政府办公室  
关于印发河东区低效用地再开发试点  
工作实施方案的通知

各委办局、各街道办事处及相关单位：

经区人民政府同意，现将《河东区低效用地再开发试点工作实施方案》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

2024年4月1日

（此件主动公开）

# 河东区低效用地再开发试点工作 实施方案

为深入贯彻党中央、国务院关于实施全面节约战略决策部署，全面落实市委、市政府进一步盘活存量、培育增量、提升质量的工作要求，进一步盘活存量低效用地，优化发展空间布局，提升资源保障能力和节约集约利用水平，促进全区经济社会高质量发展，根据《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）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）等文件精神，结合我区实际，制定本实施方案。

## 一、总体要求

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，深入落实市第十二次党代会和市委、市政府“十项行动”部署，聚焦盘活存量、培育增量、提升质量，以分区规划为统领，以低效工业用地改造和低效商办用地盘活为重点，以政策创新为支撑，全面推动各类低效用地再开发，强化空间保障能力，提升节约集约用地水平，优化国土空间开发保护格局，扎实推进品质河东发展战略。

## 二、工作目标

### （一）改善城市功能，补足民生领域短板

通过低效用地再开发，破解用地低效、功能混乱等问题，实

现产业腾笼换鸟和创新升级，实现城市设施条件改善，补足民生领域短板，为天津市中心城区更新提升行动、高品质生活创造行动注入新的动能。

## （二）政策创新驱动，强化空间保障能力

用好用足试点政策红利，结合天津市试点政策和河东区实际，创新完善具体落地政策，系统优化低效用地再开发项目审批手续和流程，增强对经济社会发展的空间保障能力。

## （三）提高用地效益，加快形成新质生产力

以提升产出效益为导向，进一步提高存量土地利用强度和资源配置效率，加快形成新质生产力，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。

# 三、重点任务

## （一）全面开展摸底调查

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，形成“两库一清单”（低效用地数据库、历史遗留用地数据库和问题清单）。由市规划资源局河东分局牵头统筹组织，会同区发展改革委、区产业发展促进局、区商务局、区住房建设委、区税务局、区国资委、区科技局、区生态环境局等有关部门及各街道办事处，对工业用地、商业服务业用地开展全面调查，低效居住、低效设施、

历史遗留用地根据认定标准和闲置情况由相关部门和属地街道据实上报。

## （二）强化规划策划引领

1.加强规划策划。依据国土空间规划，结合调查认定成果，明确低效用地再开发重点区域，划定低效用地再开发空间单元。结合街区控规编制试点，探索编制空间单元内实施层面控制性详细规划，同步开展空间单元规划策划，结合产业导向、发展需求、招商情况，明确低效用地再开发方式、产业类型、功能定位、用地布局、控制指标、资金平衡等内容。

2.编制实施计划。按照“成熟一批、推动一批”的原则，统筹安排项目实施进度，每年底编制完成下一年度低效用地再开发实施计划，明确开发主体、实施内容、进度时序等，确保项目实施年度化、责任节点化，实现滚动开发、良性循环。

## （三）重点盘活三类资源

1.推进低效工业用地盘活。以老旧厂房为重点，鼓励原土地权利人自主或联合再开发，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，提高产出效益。探索对于原用途为工业，现规划已调整为其他用途，但仍按照工业用途使用的盘活路径。

2.推进低效商办用地盘活。以空置商办楼宇为重点，结合区域功能定位及产业发展导向，深入挖掘载体特色，通过包装策划、提升改造，提升载体优势，强化招商引资和产业导入，推进产业

升级焕新。

3.推进历史遗留用地和空闲地盘活。对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地，根据全国国土调查结果，区分发生的不同时期，分类明确认定标准和处置政策，予以妥善处理，进一步拓展存量资源空间。对于利用空闲地建设民生类商业设施（如菜市场）的，探索在土地供应方式、出让价款等方面的支持措施。

#### （四）有序推进项目实施

对列入低效用地实施计划的项目，根据产权人的开发意愿、招商引资政策和政府收储计划，“一地一策”研究制定低效用地的再开发实施方案，组织实施盘活。

1.制定实施方案。低效用地纳入试点年度计划的，工作专班组织项目实施主体编制包括盘活模式、改造计划、项目运营计划、资金平衡测算及筹措、建设时序等内容的项目再开发实施方案，经区政府批准后实施。

2.有序推进盘活。根据试点年度计划，工作专班形成“工作项目化、项目目标化、目标节点化、节点责任化”台账，采取针对性的盘活模式，按照“一地一策”再开发实施方案，综合施策，统筹推进，全面盘活纳入试点计划的低效用地。

#### 四、再开发模式

根据低效用地认定台账，“一宗一卡”、“一地一档”，根据各地块的实际情况，综合运用因地招商、增资扩能等多种再开发模式，统筹推进低效用地再开发。

（一）因地招商。对认定的闲置类低效用地进行梳理分析，明确规划用地要求，绘制全区“招商地图”，为闲置低效用地制定专属招商方案，组织实施招商盘活。优先利用闲置低效用地实行定向招商、以商招商，促进闲置地块、房产盘活利用、提升增效。

（二）技改升级。通过政策、资金和技术扶持，激发企业对接市场需求自主升级改造，鼓励企业加大新产品开发，提高产品附加值，淘汰落后产能，实现低效土地提质增效。探索符合环保要求的研发生产型企业技改升级路径。

（三）整合重组。对停产的工业企业，在符合规划及产业要求的前提下，鼓励优势企业通过租赁、重组、收购、兼并等方式进行整合重组，推动产业调整、产业集聚。引导长期经营困难、丧失竞争力、严重资不抵债的企业依法通过破产清算等司法程序退出市场，腾出土地，通过二次招商择优引进优质企业或项目。

（四）收储出让。经营性房地产项目，以及其他应当由政府收回土地使用权的土地，由土地整理储备机构进行土地收储、资产收购，整理达到“净地”条件后，组织公开出让。发挥区平台公司作用，依托投资平台融资能力，配合土地整理储备机构开展土地收储。通过政府引导、市场主导的方式，引进新产业、新业态，实施综合开发。

（五）综合施策。对无力进行技术改造企业的低效用地，或者难以收回的闲置用地，综合运用政策、能源、环保等措施，通过实施关停、搬迁、产业集聚升级等方式，整合土地资源，优先

用于新上项目建设。

## 五、实施步骤

### （一）准备部署阶段

编制《河东区低效用地再开发试点工作实施方案》，经区人民政府审定后报市规划资源局备案。根据实施方案，建立工作专班，将工作任务分解落实到相关部门。根据《天津市低效用地调查认定指南》，细化河东区认定标准，启动摸底调查工作。编制上报2024年度低效用地再开发实施计划，全面启动首批试点项目。

### （二）推进实施阶段（2024年3月—2027年6月）

2024年3月底前，完成低效用地底数和历史遗留用地上图入库，经区人民政府同意后，提交市规划资源局审核。

2025年9月底前，按照自然资源部的统一部署，开展中期评估，经区人民政府同意后报市级试点工作专班。

2027年6月底前，统筹推进落实试点任务，持续推动项目实施，挖掘典型经验做法，每年形成一批盘活案例。结合试点实践经验，不断完善政策措施。

定期参加全市拉练式交流观摩，每双月报送工作简报，每半年编制工作进展情况报告，每年编制年度实施计划。

### （三）总结提升阶段（2027年6月—2027年9月）

2027年6月底前，开展试点工作总结报告，经区人民政府同意后报市级试点工作专班。

## 五、保障措施

### （一）加强组织领导

成立由分管副区长牵头的区级低效用地再开发试点工作专班，市规划资源局河东分局、区发展改革委、区财政局、区住房城乡建设委、区国资委、区产业发展促进局、区商务局、区税务局、区生态环境局、区市场监管局及各街道办事处为成员单位。工作专班负责统筹协调组织试点工作，定期召开会议，审定低效用地再开发政策制度与实施计划，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市规划资源局河东分局，主要领导负责专班日常工作。

### （二）强力推动落实

压实压紧试点主体责任，狠抓组织落实。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，全面掌握进展情况，深入剖析经验做法，及时研究、协调解决有关问题和相关政策，全力推动试点项目实施。

### （三）协同推进改革

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，与“三大工程”、城市更新、优化生产力布局等工作统筹结合，加强改革联动，打好政策措施“组合拳”，形成工作合力。

### （四）加强宣传引导

加强与媒体对接合作，精准做好试点宣传解读，全面展示典型案例，引导公众参与和支持。通过工作简报、定期总结、中期评估等方式，推广典型经验、亮点做法和创新成效，提升试点影



响力。强化项目信息公开，畅通沟通渠道，接受社会监督，有效预防和控制风险，为试点工作营造良好的舆论环境和社会氛围。

附件：部门责任清单

## 附件

### 部门责任清单

1.市规划资源局河东分局:负责以2022年度变更调查数据(打开版)为数据基础,提取制作工业用地、商业服务用地调查工作底图和地块调查表格;统筹牵头低效用地再开发试点工作,负责组织区级低效用地再开发试点工作实施方案编制;牵头组织开展低效用地的调查、认定相关工作,研究提出区域内低效用地再开发的有关政策和实施路径,按照低效用地项目清单落实低效用地日常工作;负责低效用地项目规划管理、土地供应等工作。

2.区发展改革委:负责指导项目单位进行立项前准备;对产业项目准入进行审核;配合相关部门提出低效用地盘活利用政策建议。

3.区财政局:负责提供试点工作经费保障;负责为低效用地企业的产业发展提供财政政策和资金支持。

4.区住房城乡建设委:负责提供城中村、老旧小区、烂尾楼盘的用地范围、建筑面积、建设手续情况;负责指导城中村、棚户区改造等低效用地认定工作;在职责范围内做好低效用地地上物升级改造任务中有关施工许可、工程质量和施工安全监督管理、竣工验收、消防验收等工作,确保区域内整体低效用地再开发相关建筑施工活动有序进行;配合相关部门提出低效用地盘活利用政策建议。

5.区国资委：负责就国有资产涉及的低效工业、低效商业服务业、低效设施用地另行填报调查表；负责下属国有企业低效用地统筹开发，协调解决国有资产盘活利用相关问题。

6.区产业发展促进局：负责在工业用地调查底图基础上，组织填报低效工业调查表；研究拟订并组织实施低效工业企业的发展规划和产业政策，协调解决产业运行和发展中的有关问题，研究制定并落实产业准入和产业监管政策措施；负责牵头与区内工业企业开展低效用地的调查认定，配合提出低效用地盘活利用政策建议。

7.区商务局：负责加大商业项目招商引资力度，提高招引水平和质量，为土地转让、兼并重组、项目嫁接等盘活工作提供优质商业项目资源；配合提出低效用地盘活利用政策建议。

8.区生态环境局：负责提供工业企业排放情况，是否符合环保要求等；负责做好不符合环保要求的产业用地认定工作，落实好生态环境准入清单；负责做好环境影响评价审批服务工作，依法对低效用地盘活实施主体提交的环境质量状况报告组织评审，监督落实环保要求。

9.区税务局：负责提供工业企业 2022 年纳税情况和辖区相关行业亩均税收情况；依照相关税收政策规定，为有效吸引高精尖企业落地、切实盘活低效用地，做好税收优惠政策的落实及纳税服务工作。

10.区市场监管局：负责提供企业 2022 年产值情况和辖区相

关行业亩均产值情况。

11.各街道办事处：负责在商业服务业用地调查底图基础上，组织填报低效商办调查表。

其他相关部门各司其责、通力合作，梳理闲置的公共管理与公共服务设施、交通设施或公用设施，填报低效设施调查表，配合完成低效用地调查和认定工作。