

济天政字〔2024〕29号

济南市天桥区人民政府 天桥区城镇低效用地再开发项目 实施管理细则

为深入推进我区城镇低效用地再开发工作，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》（鲁政办字〔2020〕32号）、《济南市人民政府办公厅关于深入推进城镇低效用地再开发工作的实施意见》（济政办字〔2023〕8号）等文件精神，结合我区实际，制定如下天桥区城镇低效用地再开发项目实施管理细则。

一、指导思想

为贯彻落实习近平生态文明思想，进一步提升我区建设用地综合利用和城镇低效用地效率，拓展建设空间、保障发展用地，

促进产业转型升级和企业提质增效。按照我区“24165”工作体系要求，充分挖掘存量建设用地利用潜力，推动老城更新、新区提升，有效提高资源要素配置效率，优化更新模式、加快产业提档升级，促进全区经济社会高质量发展。

二、加强组织保障

为深入推进我区城镇低效用地再开发工作，成立由区政府分管负责同志任组长，相关部门和各街道分管负责同志为成员的天桥区城镇低效用地再开发工作领导小组。领导小组下设办公室具体负责城镇低效用地再开发的指导组织和推进落实工作，办公室设在区自然资源局，邵程同志任办公室主任。根据工作需要，领导小组各成员单位依法依职能负责对申报的城镇低效用地再开发项目进行审查。各街道和园区要安排专人，统筹谋划，周密部署，有序开展本辖区城镇低效用地再开发工作。

三、明确职责分工

搭建高效协同的工作组织架构，构建完备的实施组织体系，按照政府主导、部门服务、属地负责的原则，以各街道、园区和平台为责任主体，组织实施城镇低效用地再开发工作。领导小组各成员单位按各自职能开展城镇低效用地再开发相关工作，其中：

区自然资源局组织建立城镇低效用地数据库，对属地街道、行业主管部门同意的城镇低效用地再开发项目进行初审，并提报领导小组对低效用地进行联审、认定，负责办理有关用地手续。

区城市规划协调服务中心负责对城镇低效用地再开发项目

规划策划方案的初审，配合实施主体协调市自然资源和规划局出具用地规划条件。

区发改局负责依法办理城镇低效用地再开发项目中涉及本级政府投资类项目的审批事项。

区工业和信息化局负责指导实施城镇低效用地再开发项目涉及技术改造工业项目，牵头开展工业布局调整等工作。

区行政审批服务局负责落实城镇低效用地再开发项目相关审批事项。

区住建局负责开展国有土地上的房屋征收管理、工程项目建设监管及有关手续办理等工作。

区财政局负责落实好相关资金扶持政策。

区投融资平台负责政府收储改造模式城镇低效用地再开发项目的具体实施工作。

济南新材料产业园区管委会负责对辖区内工业用地进行排查，按照入园拟定的投资强度、亩均税收、建设标准等指标进行城镇低效用地初步认定；根据城镇低效用地再开发项目策划方案编制项目实施方案，并严格按照区政府批复的实施方案予以监管。

各街道办事处负责辖区内城镇低效用地的调查摸底，参与实施主体编制城镇低效用地再开发项目策划方案，根据项目策划方案编制项目实施方案，并严格按照区政府批复的实施方案予以监管。

四、工作机制

（一）开展城镇低效用地摸底调查

根据我区实际情况以及省自然资源厅制定的城镇低效用地再开发调查技术指南和数据库标准，结合全国第三次国土调查、不动产登记信息、“亩产效益”评价改革等成果，以街道、园区为单元开展存量建设用地利用现状及潜力调查，摸清存量建设用地规模、分布、产业类型、投入产出、综合效益及再开发潜力等情况，汇总调查数据并建立城镇低效用地数据库，并实施动态管理。

（二）编制专项规划和制定年度计划

根据市级低效用地再开发专项规划，由自然资源部门牵头，发改、住建、工信等部门配合，依据低效用地调查结果，编制天桥区年度城镇低效用地再开发实施计划。

（三）城镇低效用地再开发项目认定标准

1. 在2009年底前已经建设（即第二次全国土地调查成果中现状地类应为建设用地），2018年度土地变更调查成果也应为建设用地。

2. 项目用地中城镇低效土地上盖建筑物（具体指：在地面上建设的各种建筑物、构筑物及其附属设施，但不包括堆场、硬化路面、绿地、户外体育设施、可移动的临时建筑物等）基底面积占再开发范围总面积的比重在30%以上。

3. 开发前权属清晰、无争议、无设定抵押权（设有抵押权的须经抵押权人同意），无被司法机关和行政机关依法裁定、决定

查封或其他形式限制土地权利的情形等。

4. 城镇低效用地面积不小于3亩。

5. 对闲置土地、涉嫌闲置的土地、批而未供土地不予认定。

（四）城镇低效用地再开发项目实施

依据区政府批准的项目实施方案，由属地街道、园区指导实施主体负责实施，相关职能部门配合办理项目的规划、用地、施工等手续。

（五）城镇低效用地再开发项目监管措施

城镇低效用地再开发实行项目化管理，建立“策划启动、组织实施、联合监管”的全流程管理服务机制。区政府组织发改、自然资源、住建、工信、投促等职能部门提出监管要素，由属地街道、产业园管委会与项目实施主体签订监管协议并联合相关职能部门进行联合监管。对未按实施方案和监管协议实施的项目，及时督促整改，追究违约责任。

本细则自2024年11月1日起施行，有效期至2028年3月31日。

济南市天桥区人民政府

2024年10月16日