

汕头市人民政府办公室文件

汕府办〔2019〕6号

汕头市人民政府办公室关于印发推进低效产业用地 再利用工作实施方案的通知

各区县人民政府，市政府有关部门、有关直属机构：

《推进低效产业用地再利用工作实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

汕头市人民政府办公室
2019年3月7日



推进低效产业用地再利用工作实施方案

为贯彻落实《汕头市促进低效产业用地再利用实施意见》（汕府〔2018〕133号），加快推进我市低效产业用地再利用工作，优化产业结构布局，促进土地节约集约利用，制订本实施方案。

一、实施低效产业用地再利用的重要意义

低效产业用地再利用是实现土地资源循环利用、可持续发展的关键环节，是落实新发展理念、推进新型城镇化发展的重要抓手。中心城区（金平区、龙湖区、濠江区，下同）各区政府、开发区管委会要充分认识促进低效产业用地再利用的重要意义，切实改变以往外延扩张的粗放用地模式，通过规模引导、布局优化、标准控制、市场配置、盘活利用等手段，达到节约土地、减量用地、提升用地强度、促进低效产业用地再利用、优化土地利用结构和布局、提高土地利用效率的目的，以有限的土地资源承载更优质的产业，创造更高效的效益。

二、低效产业用地的认定

城镇低效产业用地以工业、仓储用地为主，具有布局散乱、利用粗放、用途不合理、设施落后、效益低下等基本特征。中心城区各区政府、开发区管委会可根据本辖区实际发展情况，结合自身发展定位，综合土地利用现状、土地开发强度、项目经济效益、产业政策要求等因素，细化本辖区低效产业用地认定标准，经区政府、管委会批准后，公开发布实施。

低效产业用地按以下程序进行认定：

1.自然资源部门负责对本辖区内产业用地情况进行梳理，提供已设立园区内（按园区区分）、已设立园区外（按街道区分）两类产业用地清单，列明土地使用权人名称、用地位置、土地用途等情况。

2.园区办、镇政府（街道办）负责根据产业用地清单，向用地单位发出《产业土地使用效益调查表（认定）》（附件1），在各自管辖范围内开展全面排查。园区内用地由园区管理办公室负责排查，园区外用地由镇政府（街道办）负责排查。

3.园区办、镇政府（街道办）收集用地单位填报的《产业用地效益情况表》，会同区发改、自然资源、工信、税务等相关部门核实填写内容真实性。可根据实际需要，采取一次告知形式，向用地单位核实相关情况，收集佐证材料。

4.园区办、镇政府（街道办）根据低效产业用地认定标准和排查情况，初步判断是否属低效产业用地，列明原因、类型和再利用适用措施，填写《低效产业用地认定审核表》（附件2），分送区发改、自然资源、工信、科技、生态环境等部门会审。

5.经会审符合低效产业用地认定标准的，园区办、镇政府（街道办）将《低效产业用地审核表》报区政府（管委会）审批。

6.《低效产业用地审核表》经区政府（管委会）审批同意，园区办、镇政府（街道办）于3个工作日内向用地单位发出《低效产业用地认定告知书》（附件3），同时抄送区自然资源、工信部门。

三、低效产业用地再利用方案

开展低效产业用地再利用，应根据法律法规和《汕头市促进低效产业用地再利用实施意见》（汕府〔2018〕133号）的有关规定制订《低效产业用地再利用方案》。再利用方案由土地使用权人拟订，由园区办、镇政府（街道办）会同相关部门审查，由区政府（管委会）批准后实施。

（一）再利用方案的制订

中心城区经区政府（管委会）认定的低效产业用地，应在1个月内制订《低效产业用地再利用方案》（附件4）。再利用方案包括如下内容：

1.基本情况：土地位置、面积、土地使用权人，土地取得时间、依据（土地出让合同）、产业要求（投资发展协议），土地确权、登记情况。

2.土地利用现状情况：土地用途、计容建筑面积、已使用年限，产业类型、固定资产投资总额，近三年总产值、近三年税收总额等。

3.低效利用主要问题：未达到投资发展协议、土地出让合同约定指标情况，未投产、停产、厂房空置情况，土地未建设、土地闲置情况，高能耗、高污染情况等。

4.拟再利用情况：拟采取的再利用措施、计划完成的再利用目标任务，再利用完成后的土地用途、计容建筑面积、产业安排，拟投入的建设资金、建设主体，完成改造后的综合效益等。

（二）再利用方案的审查审批

中心城区经区政府（管委会）认定的低效产业用地，应在3个月内完成再利用方案审查审批。

1. 园区办、镇政府（街道办）对土地使用权人提交的再利用方案征求相关部门意见，汇总后指导土地使用权人对再利用方案修改完善。

2. 《低效产业用地再利用方案》经土地使用权人确认后，由园区办、镇政府（街道办）报区政府（管委会）批准（附件5）。

3. 区政府（管委会）批复《低效产业用地再利用方案》（附件6）

4. 园区办、镇政府（街道办）与土地使用权人签订《落实低效产业用地再利用方案协议书》（附件7），并将《低效产业用地再利用方案》作为协议书附件。协议书同时抄送区自然资源、工信部门。园区办、镇政府（街道办）应在指导土地使用权人对再利用方案修改完善过程，及时会同土地使用权人协商制订《落实低效产业用地再利用方案协议书》，明确完成再利用工作的时限、相关违约责任等。

（三）再利用方案的验收

中心城区经区政府（管委会）批准的再利用方案，原则上应在3个月内开始实施，1年内完成再利用（具体按照《落实低效产业用地再利用方案协议书》约定执行），由园区办、镇政府（街道办）进行验收。

1. 土地使用权人根据区政府（管委会）批准的再利用方案，按规定向相关职能部门办理有关审批手续。涉及原签订投资发

展协议、土地出让合同的内容调整的，应及时签订相应补充协议。

2.园区办、镇政府（街道办）根据《落实低效产业用地再利用方案协议书》的约定，跟踪监督用地单位落实再利用方案的实施，通过定期跟进、登记造册等方式，督促企业落实再利用工作，并建立经济数据台账，分析再利用工作成效。

3.完成再利用目标任务的，由土地使用权人向园区办、镇政府（街道办）提出验收申请（附件8），并填写《产业用地使用效益调查表（验收）》（格式同附件1）。根据园区办、镇政府（街道办）牵头会同区相关部门对再利用方案实施情况组织验收，填报《低效产业用地再利用验收核准表》（附件9）上报区政府（管委会）审核，区政府（管委会）审核同意后，园区办、镇政府（街道办）于3个工作日内向土地使用权人发出《低效产业用地再利用验收核准书》（附件10），同时抄送区自然资源、工信部门。

四、开展低效产业用地再利用工作检查督导

按照汕府〔2018〕133号文要求，开展为期1年半的集中专项处置工作。其中有关检查督导工作安排如下：

（一）分阶段报送工作情况

1.调查摸底阶段。自2019年1月1日至2019年3月31日，各区政府、管委会于每月25日前将本辖区认定低效产业用地情况填报《汕头市XX区（高新区、保税区）低效产业用地认定情况汇总表》（附件11），送市自然资源、工信局，首次报送时

间为 2019 年 2 月 25 日前。

2.盘活利用阶段。自 2019 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日，中心城区各区政府、管委会于每季度末月 25 日前将本辖区低效产业用地再利用方案审批情况填报《汕头市 XX 区（高新区、保税区）低效产业用地再利用方案审批情况汇总表》（附件 12），送市自然资源、工信局，首次报送时间为 2019 年 3 月 25 日前。

3.效果评估阶段。自 2019 年 7 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日，中心城区各区政府、管委会应于每季度末月 25 日前将本辖区低效产业用地再利用验收情况填报《汕头市 XX 区（高新区、保税区）低效产业用地验收情况汇总表》（附件 13），送自然资源、工信局，首次报送时间为 2019 年 7 月 25 日前。

（二）全面评估工作成效

中心城区各区政府、管委会应于 2020 年 5 月 30 日前完成本辖区低效产业用地再利用工作成效的全面评估，形成书面报告送市自然资源、工信局。市自然资源局会同市工信局审核后，汇总上报市政府。

（三）检查督导

市自然资源局、市工信局联合组成工作检查督导组，适时对中心城区各区政府、管委会开展低效产业用地再利用工作开展检查督导。时间安排如下（具体时间、范围和内容等以届时通知为准）：

1.初期工作检查。时间暂定 2019 年 3 月上旬。采取听取工作汇报形式，重点检查各区开展低效产业用地再利用工作的组

织领导、工作部署情况，研究低效产业用地认定过程存在问题，指导开展下一步工作，形成工作检查报告上报市政府。

2.中期成效评估。时间暂定2019年9月下旬。采取听取工作汇报和现场察看形式，重点检查各区开展低效产业用地再利用方案审批、再利用验收等情况，研究再利用方案制订、审批、实施、验收过程中存在的普遍性、方向性问题，评估汕府〔2018〕133号文实施阶段性成效，指导开展相关工作，根据各区开展工作情况，完善工作思路，研究奖惩措施，形成工作意见上报市政府。

3.期末总结验收。时间暂定2020年4月下旬。采取听取工作汇报和现场察看形式，重点检查各区低效产业用地再利用验收情况和实际成效，对低效产业用地再利用工作组织“回头看”，指导各区做好期末总结验收工作，总结工作成效，巩固工作成果。

（四）技术支持

中心城区各区在开展低效产业用地再利用工作中，可以结合实际需要，自行委托具备专业资质的技术单位或者评估机构，承担低效产业用地再利用工作涉及的情况调查、数据分析、成效评估等技术工作。

五、澄海、潮阳、潮南区和南澳县参照上述意见执行。

附件：1.产业土地使用效益调查表（认定/验收）

2.低效产业用地认定审核表

- 3.低效产业用地认定告知书
- 4.XX 低效产业用地再利用方案
- 5.关于审批低效产业用地再利用方案的请示
- 6.关于审批低效产业用地再利用方案的批复
- 7.落实低效产业用地再利用方案协议书
- 8.关于对低效产业用地再利用进行验收的申请
- 9.低效产业用地再利用验收审核表
- 10.低效产业用地再利用验收核准书
- 11.低效产业用地认定情况汇总表
- 12.低效产业用地再利用方案审批情况汇总表
- 13.低效产业用地验收情况汇总表

抄送：市纪委监委，市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。

汕头市人民政府办公室

2019年3月8日印发

附件 1

产业用地使用效益调查表（认定/验收）

用地 单位 填写	土地使用要求				
	用地单位（加盖公章）		土地面积（亩）		
	用地位置				
	土地出让合同号		容积率		建筑密度
	约定竣工时间		投资发展协议号		约定投资强度（万元/亩）
	土地使用情况				
	国民经济行业分类		建筑面积（平方米）		竣工时间
	投产时间		停产时间		投资强度（万元）
	容积率		行政办公及生活服务设施用地所占比重（%）		建筑系数
	亩均产值（万元/亩）		亩均税收（万元/亩）		未开发建设土地面积（亩）
	是否符合安全生产、环保、能耗等产业发展政策要求				
	<p>园区办（或者镇政府、街道办）调查核实情况及初步/验收认定意见：</p> <p style="text-align: right; margin-top: 100px;">（盖章）</p> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;">年 月 日</p>				

附件 2

低效产业用地认定审核表

低效产业用地初步认定意见及理由			
园区办 (或者镇 政府、 街道办) 意见	用地单位		土地面积 (亩)
	用地位置		
	低效产业用地初步认定意见及理由	(盖章) 年 月 日	
低效产业用地认定会审意见			
区有 关部 门审 查意 见	发改部门	(盖章) 年 月 日	
	自然资源部门	(盖章) 年 月 日	
	工信部门	(盖章) 年 月 日	
	科技部门	(盖章) 年 月 日	
	生态环境部门	(盖章) 年 月 日	
区政府、管委会意见	(盖章) 年 月 日		

附件 3

低效产业用地认定告知书

XX 第 号

XXXX 公司：

你司取得位于汕头市 XX 的工业用地，面积为 XX 亩（《国有建设用地使用权出让合同》号列：XX、《国有土地使用证》或《不动产登记证》号列：XX）。因该用地的投资建设存在 XXXX 等低效利用情况，根据《汕头市促进低效产业用地实施意见》（汕府〔2018〕133 号）的有关规定，经报区政府（管委会）同意，现认定为低效产业用地，你司应对该宗用地落实盘活和再利用，提高土地利用效益。

请你司在 1 个月内按汕府〔2018〕133 号、汕自然资发〔2019〕XX 号文的有关规定，选择该用地的盘活和再利用方式，确定再利用目标，拟订《低效产业用地再利用方案》送送我单位审核。逾期未报送的，将纳入汕头市土地市场信用异常名单，适用汕头市土地市场信用管理约束措施。情节恶劣的，可纳入汕头市土地市场信用黑名单，适用禁止参加政府一切供地活动等汕头市土地市场信用管理惩戒措施。

特此告知。

园区办（或者镇政府、街道办）

年月日

抄送：XX 区自然资源局（市自然资源局 XX 分局）、区工信局、
XX 局

附件 4

XX 低效产业用地再利用方案

根据《汕头市促进低效产业用地实施意见》（汕府〔2018〕133号）的有关规定和《低效产业用地认定告知书》（XX第XX号），土地使用权人XX（用地单位）拟对位于XX（用地位置）的低效产业用地进行再利用，制订方案如下：

一、地块基本情况

再利用地块位于XX（位置），总面积XX公顷，土地使用权人XX（单位）自XX年XX月开始使用。已核发《不动产登记证》（或者《国有土地使用证》号列：XX）。

二、土地利用现状情况

该地块经批准的现用途为XX（属于不同用途的，分别列出用途、面积及使用单位），现有建筑面积XX平方米，容积率为XX，建筑系数为XX。该地块投产项目为XX，产业类型为XX，已投入的固定资产投资总额XX万元，近三年平均产值为XX万元/亩、近三年平均税收总额为XX万元/亩等。

三、存在低效利用主要问题

根据该地块的《国有建设用地使用权出让合同》（号列：XX）、《项目投资发展协议》（号列：XX）的有关约定，该地块的XX应达到XX，XX应达到XX，存在XXXX（未达到投资发展协议、土地出让合同约定指标情况，未投产、停产、厂

房空置情况，土地未建设、土地闲置情况，高能耗、高污染）等情况。上述情况准中，涉及违反项目投资发展协议、土地出让合同等原有约定（或者土地闲置）的情形，已按规定落实处理（处罚）（具体讲述处罚情况）。

四、拟实施再利用情况

根据《汕头市促进低效产业用地实施意见》（汕府〔2018〕133号）的有关规定，土地使用权人XX拟采取XX方式实施再利用，计划投入建设资金XX万元（具体讲述实施再利用的工作内容、利用方式和保障措施等），再利用工作计划于XX年XX月完成。再利用工作完成后，该地块将用于XX（具体的用途和产业），建筑面积为XX平方米，容积率为XX，预计年产值将达到XX万元（具体讲述再利用的综合效益等）。

土地使用权人对再利用方案的意见：

同意按照上述方案实施。

XX（单位盖章）

年 月 日

附件 5

关于审批低效产业用地再利用方案的请示

XX〔20 〕XX 号

XX 区人民政府：

为促进我区低效产业用地再利用，切实提供土地节约集约利用效率，我 XX 园区办（或者镇政府、街道办）拟对位于 XX（用地位置）的低效产业用地进行再利用，已组织土地使用权人 XX（单位）制订了再利用方案，拟采取 XX 方式进行再利用。我办（或者镇、街道）经会同相关部门审查认为，该地块实施再利用符合有关我市低效产业用地再利用政策的规定，拟同意其实施再利用和向相关部门办理手续。再利用方案经区政府批准后，将由我办（或者镇政府、街道办事处）与土地使用权人签订《落实低效产业用地再利用方案协议书》，落实再利用工作。

现将材料呈上，请审批。

附件：XX 低效产业用地再利用方案

联系人及电话：xxx，xxxxxxxxxx

园区办（或镇政府、街道办）

年月日

附件 6

关于审批低效产业用地再利用方案的批复

XX〔20 〕XX 号

XX 园区办（或者镇政府、街道办事处）：

你办《关于审批低效产业用地再利用方案的请示》（XX〔20 〕XX 号）收悉。经研究，同意你办（或镇、街道）上报的《XX 低效产业用地再利用方案》，请按规定组织实施。

XX 区人民政府
年月日

抄送：XX 区自然资源局（市自然资源局 XX 分局）、区工信局、
XX 局

附件 7

落实低效产业用地再利用方案协议书

XX 第 号

甲方：XX 园区办（或者镇政府、街道办）

乙方：XX（单位）

根据 XX 区人民政府《关于审批低效产业用地再利用方案的批复》（XX〔20 〕XX 号），甲、乙双方就实施《XX 低效产业用地再利用方案》有关事项约定如下：

一、乙方负责按照 XX 区人民政府批复的《XX 低效产业用地再利用方案》有关内容和要求，对位于 XX（位置）的低效产业用地（《低效产业用地认定告知书》号列：XX 第 号）落实再利用工作。

二、上述产业用地开展再利用工作过程，乙方需向相关部门申办手续的，甲方应予以协助；甲方需收集再利用工作成效相关分析数据的，乙方应予以协助。

三、乙方应于本协议书签订 1 年内（或者 XX 个月内）完成《XX 低效产业用地再利用方案》的实施工作。乙方可根据实际情况，于期限届满前 1 个月内向甲方申请延期，经甲方同意延期的，可以延期 1 次，延期不得超过 3 个月。

四、乙方完成《XX 低效产业用地再利用方案》的实施工作时，应向甲方提出验收申请。

五、乙方逾期未能完成，或者申请延期未获甲方同意，或者未能通过甲方验收的，甲方有权将乙方纳入汕头市土地市场信用异常名单，适用汕头市土地市场信用管理约束措施。乙方情节恶劣的，甲方有权将乙方纳入汕头市土地市场信用黑名单，适用禁止参加政府一切供地活动等汕头市土地市场信用管理惩戒措施；直至乙方改正为止，由此造成的相关损失由乙方自负。

甲方（盖章）：XX 园区办（或者镇政府、街道办）

代表（签名）：

乙方（盖章）：XX（单位）

代表（签名）：

签订时间： 年 月 日

签订地点：广东省汕头市 XX 区

抄送：XX 区自然资源局（市自然资源局 XX 分局）、区工信局、
XX 局

附件 8

关于对低效产业用地再利用进行验收的申请

XX 园区办（或者镇人民政府、街道办事处）：

我单位位于××（地名）的土地已按照 XX 区人民政府《关于审批低效产业用地再利用方案的批复》（XX〔20 〕XX 号）和《落实低效产业用地再利用方案协议书》（XX 第 号）的要求，完成了再利用工作，达到了再利用目标要求，取得了再利用成效。请贵单位组织验收。

XXXX（单位盖章）
年 月 日

附件 9

低效产业用地再利用验收审核表

用地单位 (填写)	用地单位		土地面积 (亩)	
	用地位置			
	低效产业用地认定告知书编号： 落实低效产业用地再利用方案协议书编号：			
	完成情况	(盖章) 年 月 日		
园区办 (或者镇政府、街道办) 核实意见		(盖章) 年 月 日		
区相关部门意见	发改部门	(盖章) 年 月 日		
	自然资源部门	(盖章) 年 月 日		
	工信部门	(盖章) 年 月 日		
	科技部门	(盖章) 年 月 日		
	生态环境部门	(盖章) 年 月 日		
区政府、管委会核准意见		(盖章) 年 月 日		

低效产业用地再利用验收核准书

XXXX 公司：

你司《关于对低效产业用地再利用进行验收的申请》收悉。位于汕头市 XX 的工业用地，面积为 XX 亩（《国有建设用地使用权出让合同》号列：XX、《国有土地使用证》或《不动产登记证》号列：XX）。同意核准验收。

XX 园区办（或者镇政府、街道办）

年 月 日

抄送：XX 区自然资源局（市自然资源局 XX 分局）、区工信局、
XX 局

附件 11

汕头市 XX 区（高新区、保税区）低效产业用地认定情况汇总表

填报单位（盖章）：XX 区人民政府（高新区、保税区

填报时间：

管委会）

序号	土地 使用 权人	所在 镇、街 道或园 区名称	土地 位置	土地 面积 (亩)	土地 出让 合同 号	不动 产权 证/国 有土 地使 用证 号	利用现状							低效 产业 用地 认定 时间 (年- 月-日)	低效 产业 用地 认定 类型	备 注
							土地 用途	规 划 用 地 功 能	容 积 率	建 筑 密 度 (%)	投 资 强 度 (万 元/亩)	地 均 生 产 总 值 (万 元/亩)	地 均 税 收 总 额 (万 元/亩)			
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	!	@	#	\$	%	^	&

说明:1.土地位置: 填写土地使用权出让合同或者不动产权证/国有土地使用证记载位置
 2.土地面积: 填写土地使用权出让合同记载实用地面积, 或者不动产权证/国有土地使用证记载土地使用权面积
 3.低效产业用地认定时间: 填写低效产业用地认定告知书发出时间

附件 12

汕头市 XX 区（高新区、保税区）低效产业用地再利用方案审批情况汇总表

填报单位（盖章）：XX 区人民政府（高新区、保税

填报时间：

区管委会）

序号	土地使用权人	所在镇、街道或园名称	土地位置	土地面积（亩）	土地出让合同号	不动产权证/国有土地使用证号	再利用方案批准时间（年-月-日）	再利用方式	再利用主体	再利用目标							备注
										土地用途	规划地功能	容积率	建筑密度（%）	投资强度（万元/亩）	地均生产总值（万元/亩）	地均税收总额（万元/亩）	
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	!	@	#	\$	%	^	&	*

说明：1.土地位置：填写土地使用权出让合同或者不动产权证/国有土地使用证记载位置
 2.土地面积：填写土地使用权出让合同记载实用地面积，或者不动产权证/国有土地使用证记载土地使用权面积
 3.再利用方案批准时间：填写区政府批复再利用方案时间

附件 13

汕头市 XX 区（高新区、保税区）低效产业用地验收情况汇总表

填报单位（盖章）：XX 区人民政府（高新区、保税区管委会） 填报时间：

序号	土地使 用权人	所在 镇、街 道或园 区名称	土地位 置	土地面 积（亩）	土地出 让合同 号	不动产 权证/ 国有土 地使用 证号	再利用 验收时 间（年- 月-日）	再利用成效							备注
								土 地 用 途	容 积 率	建筑密 度（%）	投资强 度（万 元/亩）	地均生 产总值 （万元 /亩）	地均税 收总额 （万元 /亩）	其他	
①	②	③	④	⑤	⑥	⑦	⑧	⑨	⑩	!	@	#	\$	%	^

说明：1.土地位置：填写土地使用权出让合同或者不动产权证/国有土地使用证记载位置
 2.土地面积：填写土地使用权出让合同记载实用地面积，或者不动产权证/国有土地使用证记载土地使用权面积
 3.再利用验收时间：填写低效产业用地再利用验收核准书发出时间