**长治市上党区**

**低效用地再开发利用专项规划**

**（2021-2035年）**

**规划文本**

**公众意见征求稿**

长治市上党区自然资源局

2024年11月

目 录

[第一章 总则 1](#_Toc183015808)

[第1条 编制背景 1](#_Toc183015809)

[第2条 规划对象 2](#_Toc183015810)

[第3条 规划范围 2](#_Toc183015811)

[第4条 规划期限 3](#_Toc183015812)

[第5条 编制依据 3](#_Toc183015813)

[第6条 成果构成 5](#_Toc183015814)

[第二章 规划基础 6](#_Toc183015815)

[第7条 现状基础 6](#_Toc183015816)

[第8条 核心问题 8](#_Toc183015817)

[第三章 规划目标和原则 10](#_Toc183015818)

[第9条 规划目标 10](#_Toc183015819)

[第10条 规划原则 11](#_Toc183015820)

[第四章 规划策略和建议 13](#_Toc183015821)

[第11条 低效用地再开发利用规划布局 13](#_Toc183015822)

[第12条 低效用地再开发利用分类引导 15](#_Toc183015823)

[第13条 低效用地再开发利用改造主体 18](#_Toc183015824)

[第14条 低效用地再开发利用时序安排 21](#_Toc183015825)

[第五章 规划实施与保障 23](#_Toc183015826)

[第15条 体制机制保障 23](#_Toc183015827)

[第16条 政策制度保障 23](#_Toc183015828)

[附表 25](#_Toc183015829)

[附表1 上党区低效用地名录 25](#_Toc183015830)

[附表2 上党区低效用地用途及分布情况表 28](#_Toc183015831)

[附表3 上党区低效用地类型及分布情况表 29](#_Toc183015832)

[附表4 上党区不同类型低效用地规模潜力测算表 30](#_Toc183015833)

[附表5 上党区不同用途低效用地规模潜力测算表 31](#_Toc183015834)

[附表6 上党区不同类型低效用地规模潜力测算表 32](#_Toc183015835)

[附表7 上党区不同用途低效用地规模潜力测算表 33](#_Toc183015836)

[附表8 上党区低效用地再开发利用规划结构调整表 34](#_Toc183015837)

[附表9 上党区低效用地再开发利用用地结构表 35](#_Toc183015838)

[附图 37](#_Toc183015839)

# 第一章 总则

### 编制背景

党中央、国务院高度重视存量土地资源盘活利用工作，中央经济工作会议专门强调“要加强城市更新和存量住房改造提升”。2021年12月，《国务院办公厅印发关于要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》(国办发〔2021〕51号)要求细化完善城镇低效用地认定标准，推动城镇低效用地腾退出清。2023年6月13日，自然资源部印发《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》(自然资发〔2023〕89号)，明确建设项目使用城镇低效用地的，可以继续按照《关于深入推进城镇低效用地再开发指导意见(试行)》(国土资发〔2016〕147号)有关规定。

为贯彻落实自然资源部关于城镇低效用地再开发工作的要求，山西省自然资源厅于2017年发布《山西省城镇低效用地再开发工作实施方案》（晋国土资函〔2017〕724号），明确全省各县（市、区）拟定城镇低效用地再开发的工作内容及任务要求，标志着山西省正式启动实施城镇低效用地再开发工作。

长治市于2023年12月发布《关于建立国土空间专项规划目录清单制度的通知》，将城镇低效用地再利用专项规划纳入国土空间规划编制体系。根据以上文件精神，上党区自然资源局会同有关部门共同编制了《长治市上党区低效用地再开发利用专项规划（2021-2035年）》。

### 规划对象

通过对上轮认定成果复核更新、本轮低效用地评估认定和相关规划部门意见征求，根据部门意见确定权属清晰、需改造升级并能够在规划期内完全实施的地块，作为本轮认定低效用地再开发利用规划对象。

本轮认定低效用地再开发利用规划共认定低效用地89宗，总规模为146.59公顷。

从土地用途来看，以居住用地为主，其中居住用地规模106.29公顷，工矿仓储用地规模32.63公顷，商业服务业用地规模4.27公顷，公共管理和公共服务用地规模3.40公顷。

从分布来看，主要集中分布在中心城区周边，其中上党区中心城区涉及81宗用地，外围郝家庄镇、苏店镇、荫城镇、西火镇共涉及8宗地，低效用地主要集中在中心城区。

### 规划范围

本次低效用地规划范围包括韩店街道、苏店镇、荫城镇、西火镇、八义镇、郝家庄镇、南宋镇、西池乡、北呈乡、东和乡6镇3乡1个街道。

### 规划期限

规划期限与国土空间规划保持一致，为2021年-2035年，近期到2025年，远期至2035年。

### 编制依据

（一）法律依据

1、《中华人民共和国土地管理法》；

2、《中华人民共和国城乡规划法》；

3、《中华人民共和国环境保护法》；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

5、《节约集约利用土地规定》。

（二）部门规章及技术规范文件

1、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；

2、《关于开展城镇低效用地再开发试点的指导意见》（国土资发〔2013〕3号）；

3、《关于深入推城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）；

4、《城镇低效用地再开发工作推进方案（2017-2018年）》（国土资厅函〔2017〕1172号）；

5、《城镇低效用地再开发规划编制要点》（国土资厅发〔2017〕47号）；

6、《山西省国土资源厅办公室关于开展城镇低效用地再开发工作试点的通知》（晋国土资函〔2017〕134号）；

7、《山西省城镇低效用地调查认定方法和再开发规划编制要点》（晋国土资函〔2018〕138号）；

8、《节约集约利用土地规定》（国土资源部第61号令）。

9、《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）

（三）技术标准

1、《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

2、《城市用地分类与规划建设用地标准》（2011年）；

3、《工业项目建设用地控制指标》（2008年）；

4、《国民经济行业分类》（GB/T 4754-2017）；

5、《产业结构调整指导目录（2015年修订本）》；

6、《城市建设用地节约集约利用评价操作手册》；

7、 《建设用地节约集约利用评价规程》（TD/T 1018-2008）。

（四）相关规划

1、《上党区国民经济和社会发展“十四五”规划纲要（2020-2025年）》；

2、《上党区国土空间总体规划（2021-2035年）》；

3、《上党区城镇低效用地再开发规划（2017-2020年）》；

4、《长治市上党区城镇低效用地再开发规划2020年度更新成果分析报告》

### 成果构成

规划成果包括文本、图集、说明、数据库。

# 第二章 规划基础

### 现状基础

**经济规模稳步提升，煤炭开采加工占绝对主导地位。**上党区总体处于城镇化快速发展阶段，2021年，上党区城镇化率为46.93%，低于全省（63.42%）、长治市（57.39%)平均水平。仍将经过较长的城镇化快速发展阶段。经济总量近年来稳步提升，由2017的171.45亿元增加至305.21亿元，三次产业结构不断优化，由2017年的3.9:62.6:34.5调整为2021年的3.8：67.0：29.2，二产比重进一步提升。

**产业经济以煤炭开采加工为主，制造业比重相对较低。**2021年会煤炭产业产值占总工业产值比重为85%，煤炭产业从业人数占总从业人数的83%，以煤炭开采及加工业对经济增长产值贡献度达91%。

**现状建设用地中居住用地和工矿仓储用地占比较高，城镇建设用地集中于上党区中北部。**根据2020年上党区土地变更调查，城镇建设用地集中于上党区中北部，全区居住用地共997.80公顷，占比55.75%，现状居住用地规模较高；商业服务业用地121.21公顷，占比6.77%，商服用地、城镇住宅用地等主要集中在中心城区及苏店镇现代物流园区；工矿仓储用地436.49公顷，占24.39%，工业用地主要集中在长治市经开区及中心城区；公共服务与公共管理用地234.17公顷，占比13.08%，公服用地沿城乡居住区分布。

**首轮低效用地专项规划认定低效用地共106宗388公顷，以旧村庄为主。**2018年《上党区城镇低效用地再开发利用规划（2017-2020年）》共认定低效用地106块，面积388.11公顷主要分布于中心城区和郝家庄镇。规模方面，其中旧城镇13.59公顷，占比3.50%，旧厂矿119.65公顷，占比30.83%，旧村庄254.86公顷，占比65.67%。低效类型以“纳入城中村、棚户区改造计划”、“现状为停建停产、倒闭”、“不符合规划”、“闲置土地”的用地为主。

**第二轮规划认定低效用地共26宗75公顷，以旧厂矿和旧村庄为主。**2021年，《上党区城镇低效用地再开发规划2020年度更新成果分析报告》共认定城镇低效用地26宗，总面积为75.51公顷。 相较2018年低效用地认定成果，本轮规划共剔除81宗地块，新增1宗低效用地。从土地用途来看，以工矿仓储用地和住宅用地为主；从低效类型来看，以旧厂矿和旧村庄为主。从分布来看集中在中心城区及郝家庄镇。

**中心城区31个老旧小区、 5个城边村列入更新改造计划。**根据长治市上党区老旧小区改造总体规划（2019-2023年），上党区中心城区31个小区列入老旧小区改造计划，集中在城区北部，分1-4期实施。均为2004年以前小区，完成改造的小区近期不再进行城市更新。主城区周边已确定黎岭村、西苗村、池里村、经坊村、东韩村5个城边村的改造方案，改造方式均为整村拆迁、货币化安置。

### 核心问题

**布局散乱，容积率低、建筑密度低、投入产出率低。**随着上党区建成区范围不断外扩，还有大量的城中村将随着城市扩展需要搬迁改造。这些城中村、城边村违法用地和违章建筑屡禁不止，城中村景观与城市发展格格不入，村内由原来村集体投资建设的道路等级很低且不成体系，环境卫生、生活服务等公共配套服务设施缺乏，市政设施服务水平低，土地使用混乱，土地利用率低，人均居住用地远超出人均居住用地指标。旧城镇、旧村庄、旧厂房建筑危旧、设施落后、环境脏乱，群众意见大。闲置浪费现象存在，个别地区甚至出现空城空村。

**产业用地配置不合理**，**工业用地利用粗放。**大量工业用地集中在黄金地段，或产业业态为淘汰类或禁止类产业；此外工业用地利用粗放，工业用地中夹杂着农村居民点等居住用地，工业用地仍处于“低、小、散”的状态，布局不够集中，工业功能发挥不充分，吸引和集聚企业的能力偏弱，上规模、上档次、上水平的龙头企业集中于上党区北部靠近潞州区位置，其他区域分布偏少。

**部分企业存在“围而不建、慢建多快建少”等问题。**在城市发展的初期，城市规划与土地管理较为宽泛，在规划实施过程中，更改用地规划的现象也不可避免，加上部分项目匆忙上马，造成城镇土地过度开发、粗放利用、布局分散等诸多问题，导致城镇用地内部布局不合理，土地利用率低，部分区块的容积率低，城镇绿地不足，严重影响了城市功能的正常发挥，影响了城市景观，影响了土地后续可持续开发。

**低效用地再开发利用面临土地权属复杂，再开发经济效益低导致已认定低效用地处置难。**上党区城镇低效用地大多集中在老城区，涉及的用地主体较多，土地权属关系错综复杂。再开发涉及到拆迁补偿、安置、建设的成本较高，开发周期较长，资金缺口导致低效用地处置难。低效用地处置法律依据缺位。政府促建不具有强制性，而提能扩产与联合招商较为困难，而政府收回低效土地的赔偿谈判难度更大。

# 第三章 规划目标和原则

### 规划目标

（一）定性目标

坚持创新、协调、绿色、开放、共享的新型城镇化理念，通过城镇低效用地再开发，增加城镇建设用地有效供给，提高土地集约利用水平；妥善解决好城镇中存在的棚户区、城中村、交通拥堵、环境差等问题，优化城市功能，改善人居环境，引领城镇化高质量、高水平发展；调整用地结构，促进产业转型，加强基础设施、公共服务设施建设，保障公益性用地，全面提升士地资源对经济发展、民生改善的保障支撑作用。

增加土地供给，提升利用效率。通过对宗地内连片空闲土地的再开发利用，挖掘和盘活存量建设用地，增强存量建设用地有效供给能力，提高土地集约利用水平，缓解建设用地供需矛盾，提升土地利用效益。

提升配套水平，优化城镇功能。通过对旧城镇、旧村庄的更新改造，增加配套设施，优化绿化景观，改善居住环境，提高人居品质，焕发商贸活力，提升城镇人居空间质量。

调整用地结构，促进产业转型。通过对低效用地的更新改造，转变产业增长方式，促进产业转型升级，优化城镇用地结构，引导产业结构向高级化方向迈进，提高土地综合利用效益。

（二）定量目标

遵循“成熟一片，开发一片”的原则，对认定的146.59公顷，共89宗低效用地进行统筹再开发利用，包括分类型再开发利用和分期建设安排。规划到2025年末，共完成再开发利用总规模24.80公顷，共计13个地块；规划2025年到2035年，共完成再开发利用总规模146.59公顷，共计89个地块。

其中旧城镇用地面积26.96公顷，共计8个地块，到2035年末，规划完成再开发利用规模26.96公顷；旧厂矿面积36.94 公顷，共计20个地块，到2025年，规划完成再开发利用规模达26.15公顷，共计13个地块，到2035年末，规划完成再开发利用规模36.94公顷；旧村庄面积82.69公顷，共计62个地块，到2035年末，规划完成再开发利用规模82.69公顷。

### 规划原则

**坚持以人为本，和谐发展。**低效用地再开发利用应以优化人居环境、提高生活质量、提升城市品位、完善城市功能、保护历史风貌为目的，以保障和促进科学发展为主线，充分考虑人民利益，促进经济社会事业又好又快发展。

**坚持依法依规，实事求是。**低效用地再开发利用必须遵守国家法律法规、部门规章及各项政策，充分考虑所在地的实际需要，遵循自然和社会发展规律，因地制宜制定规划方案和配套政策，科学合理安排低效用地再开发利用规模、布局和时序。

坚持生态优先，保护优先。低效用地再开发利用应坚持绿色发展，突出红线控制和底线思维，充分考虑地方资源环境承载力、国土开发强度，实现对资源开发利用和保护的整体管控，实现对存量空间的挖潜利用。

**坚持节约优先，布局优化。**低效用地再开发利用必须坚持节约优先，以节约集约用地、优化土地利用结构和布局为手段，形成节约资源和保护环境的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式，构建具有地方特色的“三生”空间。

**坚持区城协调，城乡融合。**立足城市全域经济社会发展，统筹考虑城市与周边城市、村镇的功能和发展方向，统筹安排基础设施、公共服务设施、居住、产业、城市绿地等，实现区城、城乡协调发展。

**坚持公众参与，利益公平。**充分尊重土地权利人意愿，切实保障公众知情权、参与权、表达权和监督权；妥善处理好各方主体权利关系，遵循政府指导、市场运作、利益共享、公平公正，保障城市可持续发展。

# 第四章 规划策略和建议

### 低效用地再开发利用规划布局

**（一）类型划分**

规划期内（2021-2035年），再开发利用项目共146.59公顷，以旧村庄改造为主，其次为旧厂矿和旧城镇用地。

其中：

旧村庄再开发利用项目共82.69公顷，主要为城中村、棚户区改造工程，全部为政府主导型再开发项目，包括中心城区周边经坊村、黎岭村、经坊村、东汉村等。

旧厂矿再开发利用项目共36.94公顷，主要为废弃工业厂房或效益低下的企业，例如长治森特重型机械制造有限公司、长治工矿机械厂（内王村）、长治县化肥厂等，主要分布在中心城区、苏店镇、荫城镇和郝家庄镇。

旧城镇再开发利用项目共26.96公顷，主要包括老旧小区改造计划涉及的居住区等，全部为政府主导型再开发项，范围集中在中心城区及周边地区。

**（二）用途划分**

**1、现状用途**

规划期内（2021-2035年），再开发项目现状用途以住宅用地为主，其次为工矿仓储用地、其他用地及商服用地。

其中：

现状用途为住宅用地的共106.29 公顷，主要为城中村、棚户区改造工程，全部为政府主导型再开发项目，包括中心城区周边的经坊村、黎岭村、经坊村、东汉村等村。

现状用途为工矿仓储用地的共32.63公顷，多数为空置、废弃厂房或效益不良的企业，如长治森特重型机械制造有限公司、长治工矿机械厂（内王村）、长治县化肥厂等，主要分布在中心城区、苏店镇、荫城镇和郝家庄镇。

现状用途为公共管理和公共服务用地的共3.40公顷，多数位于为计划改造的城中村或城边村中，主要包括经坊村、黎岭村、经坊村、东汉村等村庄内部村级公共服务设施。

现状用途为商服用地的共4.27公顷，主要分布在中心城区内，如国网山西省电力公司长治县供电公司、长治森特重型机械制造有限公司、山西倍能科技有限公司等。

**2、规划用途**

规划期内（2021-2035年），再开发项目规划用途主要以住宅用地为主，其次为工矿仓储用地和其他用地。

规划用途为住宅用地的共85.07公顷，占规划期内低效用地再开发利用总规模58.03%，主要安排城中村、城边村及棚户区改造项目，分布于中心城区及工业园区范围内。

规划用途为工矿仓储用地的共20.35公顷，占规划期内低效用地再开发利用总规模13.88%，保留多数原有工矿仓储用地土地使用用途，少量原其他土地转为工矿仓储用地使用。

规划用途为商服用地的共8.20公顷，占规划期内低效用地再开发利用总规模5.59%，主要安排城中村、棚户区改造配套商业配套用地，少量土地由现状住宅用地用途转为商服用地使用。

规划用途为公共管理与公共服务用地的共9.69公顷，占规划期内低效用地再开发利用总规模6.61%，安排为补齐城区公共管理及公共服务设施短板，以及城边村棚户区改造政府用地使用。

规划用途为其他用地的共23.29公顷，占规划期内低效用地再开发利用总规模15.89%，主要为依上党区国土空间总体规划配套公园绿地、防护绿地及城镇村道路用地等。

### 低效用地再开发利用分类引导

结合上党区低效用地范围认定成果，将低效用地再开发利用类型分为产业转型升级型、城乡更新改造型、用地效益提升型

**（一）产业转型升级型**

**1、再开发利用目标**

通过对低效工业用地的更新改造，转变产业增长方式，促进产业转型升级，优化城镇用地结构，引导产业结构向高级化方向迈进，提高土地综合利用效益。

**2、再开发利用对象**

重点针对国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地，“退二进三”产业用地，涉及低效用地总规模21.26公顷，以工业用地和仓储物流用地为主。

**3、再开发利用方式**

在政府引导下，根据城市定位和上层次相关规划要求，对开发项目的用地性质、使用功能、建筑主体结构和开发强度等进行全面调整，腾退现有不符合产业发展政策的产业，结合产业发展需求导入新业态。

主要以市场主体改造和土地原权利人改造为主，在符合规划前提下，通过公开招标方式确定市场主体收购相邻地块，实施集中连片开发，或土地权利自主人改造。

**4、再开发利用规划建设指引**

上党区低工矿仓储用地主要集中工业园区及上党经济技术开发区内，产业聚集度较高，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）精神，对现有工业用地提高容积率可不增收土地价款，即容积率应高于综合水平，经调查，上党区综合工业用地出让容积率普遍高于0.8，则规划工矿仓储用地容积率应不低于0.8，建筑密度应介于35%~40%之间。

**（二）城乡更新改造型**

**1、再开发利用目标**

通过对旧城镇、旧村庄的更新改造，增加配套设施，优化绿化景观，改善居住环境，提高人居品质，焕发商贸活力，提升城镇人居空间质量。

**2、再开发利用对象**

针对布局散乱、设施落后，规划确定改造的老城区、城中村、棚户区、老工业区等,列入拆迁改造计划的存量建设用地，涉及低效用地总规模117.13公顷，以居住用地、公共管理和公共服务用地为主。

**3、再开发利用方式**

局部更新：以改善基础设施和配套设施、改善沿街立面和整治环境为主要改造内容不涉及建构筑物大规模拆建，

全面更新：在政府引导下，根据城市定位和上层次相关规划要求，对开发项目的用地性质、使用功能、建筑主体结构和开发强度等进行全面调整

重点补充教育、医疗、文化等公共服务空间及公园、绿地、广场等生活服务空间。

**4、再开发利用规划建设指引**

建设要求与标准依据《上党区国土空间总体规划（2021-2035年）》中关于优化居住用地布局的更新指引等部分要求。

本次上党区低效用地再开发利用规划中公共管理与公共服务设施用地容积率应建议介于1.0~2.0，略低于改造后的居民用地，规划建筑密度为中密度区，介于30%-35%之间。通过低效用地再开发，居住用地较原使用用途容积率有所提高。由于上党区棚户区、城中（边）村改造较多，居住用地多为改造后建成，一方面需要安置原村村民，另一方面开发商需新增物业以满足改造成本及后期管护，较改造前容积率会有大幅提升，容积率应介于2.0~2.5为宜，建筑密度应介于30%~35%之间。

**（三）用地效益提升型**

**1、再开发利用目标**

通过对宗地内连片空闲土地的再开发利用，挖掘和盘活存量建设用地，增强存量建设用地有效供给能力，提高土地集约利用水平，缓解建设用地供需矛盾，提升土地利用效益。

**2、再开发利用对象**

重点针对用地效益提升类，投资强度、容积率、地均产出强度等控制指标明显低于地方行业水平的产业用地

涉及低效用地总规模8.20公顷，以商业服务业用地为主。

**3、再开发利用方式**

不改变用地性质和使用功能，通过整体或局部拆建改造，疏解腾退低效商业业态，引入新商业业态，提升土地利用效益。

**4、再开发利用规划建设指引**

本次上党区低效用地再开发规划大地类商服用途中，以中类商务设施用地及商业设施用地为主，本次上党区商服用地主要集中于道路两侧及城中村、棚户区改造后居住用地配套商业设施。上党区商服用地集约程度普遍较高，规划容积率应介于2.5~3.0之间，建筑密度应介于35%~40%之间。

### 低效用地再开发利用改造主体

基于再开发地块的现状，根据再开发利用的用地性质，从全区经济社会发展和城市规划实施等现实条件出发，通过定性分析判定地块再开发过程中起主导作用的再开发主体，确定低效用地再开发利用的主体为政府收储改造、市场主体改造、原土地使用权人自行开发、原农村集体经济组织改造四种类型。

**（一）政府主导收储改造**

**1、类型界定**

为了城市基础设施和公共设施建设或实施城市规划进行改建需要调整使用土地的，政府负责拆迁赔偿，进行土地整理，并投入资金主导建设，由政府主导土地收储或改造。

**2、适用范围及特点**

政府主导开发类型地块适用于基础设施和公益性项目的建设，全部为旧城改造类型。由政府主导开发的地块，可以更好的立足实际，尤其在基础设施、公益性项目的建设方面，能够最大程度的得到被拆迁人、企业的支持，在资金补偿和安置措施方面能够相对妥善的处理；着眼于大局，能够严格按照《长治市上党区国土空间总体规划（2021-2035）》与上党区实际要求进行改造开发，保证再开发质量。

**3、再开发利用地块**

规划期间，安排政府主导再开发地块75个，面积138.66公顷，占再开发地块总面积的86.36%，其中旧村庄主要为政府主导型城中村棚户区改造项目，旧厂矿多为倒闭、闲置工业企业，政府主导二次开发或有偿收回后再次出让。

**（二）原土地权利人自行开发**

**1、类型界定**

原土地使用权人自行开发型主要指由原土地使用权人通过自主、联营、入股、转让等多种方式对低效用地再开发。

**2、适用范围及特点**

原土地使用权人自行开发主要适用于建筑空间形态良好的公共建筑、商业建筑等建设用地。自行开发能够充分发挥原土地使用人的积极性，促进拆迁改造工作顺利推进，在政府改造资金有限的情况下，是推进城镇低效用地再开发进程的重要手段；既可以实现有意向的原土地使用权人转型发展，又能够促进有实力的原土地使用权人发展壮大。

**3、再开发地块**

土地使用权人自行再开发地块19个，面积6.01公顷，占再开发地块总面积的4.09%，主要位于城中村、城边村机关单位用地，以及部分商业用地。

**（三）政府和企业合作开发**

**1、类型界定**

政府与企业合作开发型，主要指前期政府根据城市总体规划，提出规划建设条件，引入社会资金改造，按照土地现状，通过招标、拍卖、挂牌等公开方式确定土地使用权人，由政府主导拆迁，土地竞得人承担商品房建设，并由政府进行过程监管。

**2、适用范围及特点**

政府与企业合作开发主要适用于旧城改造型地块以及部分需通过政策扶持转型升级的企业。与企业合作开发，一方面可以缓解政府投入资金压力，在一定程度上加快投资建设进度；另一方面市场化运作能拓宽投资渠道，吸引社会各界参与到改造中，社会分工明显，一定程度上加快改造进度，有效促进城市更新，盘活存量建设用地。

**3、再开发地块**

规划期内，政府与企业合作主导型再开发地块2个，规模4.82公顷，占再开发地块总面积的3.29 %，为位于上党区中心城区长治森特重型机械制造有限公司。

### 低效用地再开发利用时序安排

本次上党区城镇低效用地再开发专项规划充分考虑不同类型城镇低效用地再开发改造模式及土地权利人的意愿、再开发成本及资金投入能力等因素合理选择确定城镇低效用地再开发地块的分布位置、项目类型、规模、开发利用方向，并合理安排城镇低效用地再开发的建设时序，遵循“成熟一片，开发一片”的原则。

**（一）时序配置**

**1、2021-2025年再开发利用项目**

2021-2025年再开发项目共13个，面积为26.15公顷，占规划期内再开发项目总面积的17.84%。开发项目以旧厂矿改造为主，改造主体为政府主导型全面改造和政企合作型全面改造项目，改造土地类型以工业用地和商业用地为主。

**2、2025-2035年再开发利用项目**

2025-2035年再开发项目共76个，面积为120.44公顷，占规划期内再开发项目总面积的82.16%。开发项目以城中村、城边村等旧村庄改造为主，改造主体以政府主导型全面改造为主，改造土地类型以居住用地和公共管理和公共服务用地为主。

**（二）时序更新调整机制**

在上党区城镇低效用地再开发规划实施过程中，增加时序更新调整机制。即遵循“成熟一片，开发一片”的原则，假设A地块安排2025-2035年（规划远期）进行再开发，但于2021-2025年A地块再开发条件等各时机均已成熟，即可安排至2021-2025年（近期规划）予以实施；假设B地块安排2021-2025年（近期规划）进行再开发，但在实际开发过程中遇到各方面的阻碍，导致开发时序混乱，即可安排至2021-2025年之后或更远时期待项目成熟后再给予二次开发，保证了规划的可持续性及稳定性。

# 第五章 规划实施与保障

### 体制机制保障

**加强组织领导。**上党区低效用地再开发利用规划编制在上党区自然资源局领导下开展工作，建议成立上党区城镇低效用地再开发工作领导小组，由主管领导担任组长，自然资源、发改、财政、规划、交通、水利、环保等部门主要负责人为小组成员，领导小组下设办公室，上党区自然资源局利用股股长兼办公室主任，各乡镇政府相应成立工作机构，加强对工作的统一领导和组织实施。

**强化资金保障。**建议区政府与金融机构签订战略性框架协议，争取金融等相关单位对低效用地再开发利用工作提供信贷、融资、债务处置等方面的支持，优先保障低效用地再开发利用项目的资金需求，同时，设立低效用地再开发利用工作专项经费，进行统等使用。

### 政策制度保障

**加强制度建设。**制定严格的工作程序和配套政策，严格控制政策的适用范围，防止政策扩大化，建立低效用地再开发利用项目信息公开制度，严格执行土地出让相关程序，规范土地市场秩序，涉及出让的必须集体决策、公示结果，确保改造开发过程公开、公平、公正。

**完善土地出让制度。**探索对低效用地再开发利用在严格执行规划的前提下，土地使用者采取自行开发、或与他人合作开发、或将土地使用权转让给他人从事经营性开发的，允许通过协议方式供地。

**健全民主协商制度。**做好民意调查，充分尊重原土地权利人的意愿，未征得原土地使用权人同意的，不得强行改造开发，防止损害原土地使用权人权益，对改造开发规划、拆迁安置、收益分配等依法举行听证平等协调确定，并向社会公告、改造项目竣工后，将改造项目基本情况、资金使用、收益分配进行公示，接受社会监督，建立公开畅通渠道，妥善解决群众利益诉求，对困难群众采取救济措施。

**严格监督管理。**加强低效用地再开发管理信息化建设，及时做好开发改造审批、项目实施、竣工验收等情况的上图入库，报自然资源部“一张图”综合监管平合，实施严格监管，同时，加强低效用地再开发利用项目开发改造方案审核报批，严格批后监管，落实节约集约用地，严防再开发中出现新的低效、闲置用地，开展政策风险评估，提出防范措施，保障规范开展，对工作中出现的违法违纪行为予以严肃查处，追究相关责任人的责任，严防“权力寻租”等行为的发生。

# 附表

### 附表1 上党区低效用地名录

单位：公顷

| 序号 | 地块名称 | 类型 | 现状用途 | 面积 | 位置 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 长治县经坊煤矿 | 旧村庄 | 工业用地 | 1.35 | 韩店街道 |
| 2 | 长治钛白粉厂 | 旧厂矿 | 工业用地 | 2.48 | 韩店街道 |
| 3 | 长治森特重型机械制造有限公司 | 旧厂矿 | 商业服务业设施用地 | 1.17 | 韩店街道 |
| 4 | 长治森特重型机械制造有限公司 | 旧厂矿 | 居住用地 | 3.64 | 韩店街道 |
| 5 | 长治工矿机械厂（内王村） | 旧厂矿 | 工业用地 | 1.52 | 内王村 |
| 6 | 长治县化肥厂 | 旧厂矿 | 工业用地 | 7.26 | 内王村 |
| 7 | 长治搪瓷厂 | 旧厂矿 | 工业用地 | 1.13 | 王坊村 |
| 8 | 速旺贸易有限公司 | 旧厂矿 | 工业用地 | 1.58 | 中村 |
| 9 | 长治县水泥厂 | 旧厂矿 | 工业用地 | 3.67 | 南董村 |
| 10 | 山西倍能科技有限公司 | 旧厂矿 | 商业用地 | 0.20 | 任家庄村 |
| 11 | 刘志平 | 旧厂矿 | 商业服务业设施用地 | 0.54 | 南郭村 |
| 12 | 国网山西省电力公司长治县供电公司 | 旧厂矿 | 商业服务业设施用地 | 0.21 | 师庄村 |
| 13 | 长治搪瓷厂 | 旧厂矿 | 工业用地 | 1.40 | 王坊村 |
| 14 | 东汉村物流仓储用地 | 旧城镇 | 物流仓储用地 | 0.11 | 东汉村 |
| 15 | 经坊村工业用地 | 旧厂矿 | 工业用地 | 1.98 | 经坊村 |
| 16 | 经坊村商业服务业设施用地 | 旧村庄 | 商业服务业设施用地 | 0.03 | 经坊村 |
| 17 | 韩店村工业用地 | 旧厂矿 | 工业用地 | 3.58 | 韩店街道 |
| 18 | 经坊村工业用地 | 旧厂矿 | 工业用地 | 4.14 | 经坊村 |
| 19 | 韩店村工业用地 | 旧厂矿 | 工业用地 | 0.45 | 韩店街道 |
| 20 | 经坊村工业用地 | 旧厂矿 | 工业用地 | 0.13 | 经坊村 |
| 21 | 黎岭村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 8.83 | 黎岭村 |
| 22 | 黎岭村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 4.27 | 黎岭村 |
| 23 | 黎岭村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.02 | 黎岭村 |
| 24 | 黎岭村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 4.32 | 黎岭村 |
| 25 | 黎岭村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 6.08 | 黎岭村 |
| 26 | 黎岭村商业服务业设施用地 | 旧村庄 | 商业服务业设施用地 | 0.13 | 黎岭村 |
| 27 | 黎岭村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 6.31 | 黎岭村 |
| 28 | 黎岭村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.15 | 黎岭村 |
| 29 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 1.31 | 西苗村 |
| 30 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 1.31 | 西苗村 |
| 31 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.81 | 西苗村 |
| 32 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 1.35 | 西苗村 |
| 33 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.57 | 西苗村 |
| 34 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.79 | 西苗村 |
| 35 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 1.07 | 西苗村 |
| 36 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.39 | 西苗村 |
| 37 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.58 | 西苗村 |
| 38 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.34 | 西苗村 |
| 39 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.37 | 西苗村 |
| 40 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.02 | 西苗村 |
| 41 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.13 | 西苗村 |
| 42 | 西苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.17 | 西苗村 |
| 43 | 东苗村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.57 | 东苗村 |
| 44 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.44 | 经坊村 |
| 45 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.74 | 经坊村 |
| 46 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.74 | 经坊村 |
| 47 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 3.99 | 经坊村 |
| 48 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 1.91 | 经坊村 |
| 49 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 3.46 | 经坊村 |
| 50 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 5.31 | 经坊村 |
| 51 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.13 | 经坊村 |
| 52 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 1.92 | 经坊村 |
| 53 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.18 | 经坊村 |
| 54 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 1.85 | 经坊村 |
| 55 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 3.09 | 经坊村 |
| 56 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.94 | 经坊村 |
| 57 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.71 | 经坊村 |
| 58 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 2.19 | 经坊村 |
| 59 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.03 | 经坊村 |
| 60 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.05 | 经坊村 |
| 61 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.67 | 经坊村 |
| 62 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.12 | 经坊村 |
| 63 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.16 | 经坊村 |
| 64 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.29 | 经坊村 |
| 65 | 经坊村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 0.04 | 经坊村 |
| 66 | 东汉村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 5.33 | 东汉村 |
| 67 | 黎岭村机关团体新闻出版用地 | 旧村庄 | 机关团体新闻出版用地 | 0.33 | 黎岭村 |
| 68 | 黎岭村机关团体新闻出版用地 | 旧村庄 | 机关团体新闻出版用地 | 0.06 | 黎岭村 |
| 69 | 经坊村机关团体新闻出版用地 | 旧村庄 | 机关团体新闻出版用地 | 0.72 | 经坊村 |
| 70 | 经坊村机关团体新闻出版用地 | 旧村庄 | 机关团体新闻出版用地 | 0.37 | 经坊村 |
| 71 | 经坊村机关团体新闻出版用地 | 旧村庄 | 机关团体新闻出版用地 | 0.19 | 经坊村 |
| 72 | 经坊村机关团体新闻出版用地 | 旧村庄 | 机关团体新闻出版用地 | 0.10 | 经坊村 |
| 73 | 经坊村机关团体新闻出版用地 | 旧村庄 | 机关团体新闻出版用地 | 0.18 | 经坊村 |
| 74 | 经坊村机关团体新闻出版用地 | 旧村庄 | 机关团体新闻出版用地 | 0.25 | 经坊村 |
| 75 | 经坊村机关团体新闻出版用地 | 旧村庄 | 机关团体新闻出版用地 | 0.26 | 经坊村 |
| 76 | 东汉村机关团体新闻出版用地 | 旧城镇 | 机关团体新闻出版用地 | 0.05 | 东汉村 |
| 77 | 黎岭村科教文卫用地 | 旧村庄 | 科教文卫用地 | 0.03 | 黎岭村 |
| 78 | 经坊村科教文卫用地 | 旧村庄 | 科教文卫用地 | 0.25 | 经坊村 |
| 79 | 经坊村商业服务业设施用地 | 旧村庄 | 商业服务业设施用地 | 1.40 | 经坊村 |
| 80 | 黎岭村商业服务业设施用地 | 旧村庄 | 商业服务业设施用地 | 0.24 | 黎岭村 |
| 81 | 韩店村工业用地 | 旧厂矿 | 工业用地 | 1.56 | 韩店街道 |
| 82 | 韩店村城镇住宅用地 | 旧城镇 | 城镇住宅用地 | 9.55 | 韩店街道 |
| 83 | 韩店村城镇住宅用地 | 旧城镇 | 城镇住宅用地 | 12.32 | 韩店街道 |
| 84 | 韩店村城镇住宅用地 | 旧城镇 | 城镇住宅用地 | 3.98 | 韩店街道 |
| 85 | 黎岭村农村宅基地 | 旧村庄 | 农村宅基地 | 2.75 | 黎岭村 |
| 86 | 韩店村机关团体新闻出版用地 | 旧城镇 | 机关团体新闻出版用地 | 0.30 | 韩店街道 |
| 87 | 韩店村机关团体新闻出版用地 | 旧城镇 | 机关团体新闻出版用地 | 0.31 | 韩店街道 |
| 88 | 韩店村商业服务业设施用地 | 旧城镇 | 商业服务业设施用地 | 0.34 | 韩店街道 |
| 89 | 韩店村工业用地 | 旧厂矿 | 工业用地 | 0.30 | 韩店街道 |

### 附表2 上党区低效用地用途及分布情况表

单位：公顷 ，%

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 面积 | 占比 | 分布情况 |
| 商服用地 | 4.27 | 4.54% | 主要分布在中心城区、郝家庄镇 |
| 住宅用地 | 106.29 | 57.16% | 主要分布在中心城区 |
| 工矿仓储用地 | 32.63 | 34.26% | 主要分布在中心城区、苏店镇、荫城镇、西火镇 |
| 公共管理与公共  服务用地 | 3.40 | 4.04% | 主要分布在中心城区 |
| 总计 | 146.59 | 100.00% |  |

### 附表3 上党区低效用地类型及分布情况表

单位：公顷 ，%

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 用地类型 | 面积 | 占比 | 分布情况 |
| 旧厂矿 | 36.94 | 25.20% | 主要分布在中心城区、郝家庄镇、苏店镇、荫城镇 |
| 旧城镇 | 26.96 | 18.39% | 主要分布在中心城区 |
| 旧村庄 | 82.69 | 56.41% | 主要分布在中心城区及周边区域 |
| 总计 | 146.59 | 100.00% |  |

### 附表4 上党区不同类型低效用地规模潜力测算表

单位：公顷 ，%

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 低潜力区 | | 中潜力区 | | 高潜力区 | | 总计 | |
| 规模 | 占比 | 规模 | 占比 | 规模 | 占比 | 规模 | 占比 |
| 旧城镇 | 0.00 | 0.00% | 0.50 | 0.34% | 26.46 | 18.05% | 26.96 | 18.39% |
| 旧村庄 | 0.00 | 0.00% | 81.34 | 55.49% | 1.35 | 0.92% | 82.69 | 56.41% |
| 旧厂矿 | 17.51 | 11.95% | 12.14 | 8.28% | 7.29 | 4.97% | 36.94 | 25.20% |
| 总计 | 17.51 | 11.95% | 93.98 | 64.11% | 35.10 | 23.94% | 146.59 | 100.00% |

### 附表5 上党区不同用途低效用地规模潜力测算表

单位：公顷 ，%

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 低潜力区 | | 中潜力区 | | 高潜力区 | | 总计 | |
| 规模 | 占比 | 规模 | 占比 | 规模 | 占比 | 规模 | 占比 |
| 居住用地 | 0.00 | 0.00% | 76.81 | 52.39% | 29.48 | 20.11% | 106.29 | 72.51% |
| 商业服务业用地 | 0.95 | 0.65% | 2.15 | 1.46% | 1.17 | 0.80% | 4.27 | 2.91% |
| 公共管理与公共服务用地 | 0.00 | 0.00% | 2.78 | 1.90% | 0.61 | 0.42% | 3.40 | 2.32% |
| 工矿仓储用地 | 16.56 | 11.30% | 12.25 | 8.35% | 3.83 | 2.61% | 32.63 | 22.26% |
| 总计 | 17.51 | 11.95% | 93.98 | 64.11% | 35.10 | 23.94% | 146.59 | 100.00% |

### 附表6 上党区不同类型低效用地经济潜力测算表

单位：亿元 ，%

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类型 | 低潜力区 | | 中潜力区 | | 高潜力区 | | 总计 | |
| 规模 | 占比 | 规模 | 占比 | 规模 | 占比 | 规模 | 占比 |
| 旧城镇 | 0.00 | 0.00% | 0.46 | 0.31% | 26.50 | 18.07% | 26.96 | 18.39% |
| 旧村庄 | 0.00 | 0.00% | 82.69 | 56.41% | 0.00 | 0.00% | 82.69 | 56.41% |
| 旧厂矿 | 13.30 | 9.07% | 11.21 | 7.65% | 12.43 | 8.48% | 36.94 | 25.20% |
| 总计 | 13.30 | 9.07% | 94.37 | 64.37% | 38.93 | 26.56% | 146.59 | 100.00% |

### 附表7 上党区不同用途低效用地规模潜力测算表

单位：亿元 ，%

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 低潜力区 | | 中潜力区 | | 高潜力区 | | 总计 | |
| 规模 | 占比 | 规模 | 占比 | 规模 | 占比 | 规模 | 占比 |
| 居住用地 | 0.00 | 0.00% | 76.81 | 52.39% | 29.48 | 20.11% | 106.29 | 20.11% |
| 商业服务业用地 | 0.41 | 0.28% | 2.35 | 1.60% | 1.51 | 1.03% | 4.27 | 2.91% |
| 公共管理与公共  服务用地 | 0.00 | 0.00% | 3.08 | 2.10% | 0.31 | 0.21% | 3.40 | 2.32% |
| 工矿仓储用地 | 12.89 | 8.79% | 7.62 | 5.20% | 12.13 | 8.27% | 32.63 | 22.26% |
| 总计 | 13.30 | 9.07% | 89.85 | 61.29% | 43.44 | 29.63% | 146.59 | 100.00% |

### 附表8 上党区低效用地再开发利用规划结构调整表

单位：公顷 ，%

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用途 | 现状 | | 规划 | | 调整量 |
| 面积 | 占比 | 面积 | 占比 | 面积 |
| 商服用地 | 4.27 | 4.54% | 8.20 | 5.59% | 3.92 |
| 住宅用地 | 106.29 | 57.16% | 85.07 | 58.03% | -21.22 |
| 工矿仓储用地 | 32.63 | 34.26% | 20.35 | 13.88% | -12.28 |
| 公共管理与公共服务用地 | 3.40 | 4.04% | 9.69 | 6.61% | 6.29 |
| 其他土地 | 0.00 | 0.00% | 23.29 | 15.89% | 23.29 |
| 总计 | 146.59 | 100.00% | 146.59 | 100.00% | 0.00 |

### 附表9 上党区低效用地再开发利用用地结构表

单位：公顷 ，%

| 用途 | 用地用海分类 | 面积 | 占比 |
| --- | --- | --- | --- |
| 商业服务业用地 | 商业用地 | 8.20 | 5.59% |
| 住宅用地 | 城镇住宅用地 | 85.07 | 58.03% |
| 工矿仓储用地 | 工业用地 | 17.02 | 11.61% |
| 物流仓储用地 | 3.33 | 2.27% |
| 公共管理与公共服务用地 | 机关团体用地 | 0.15 | 0.10% |
| 教育用地 | 4.95 | 3.38% |
| 社会福利用地 | 0.30 | 0.20% |
| 体育用地 | 1.77 | 1.21% |
| 文化用地 | 1.05 | 0.71% |
| 医疗卫生用地 | 1.47 | 1.00% |
| 其他土地 | 城镇村道路用地 | 13.69 | 9.34% |
| 公园绿地 | 8.50 | 5.80% |
| 防护绿地 | 0.91 | 0.62% |
| 文物古迹用地 | 0.18 | 0.12% |
| 总计 | | 146.59 | 100.00% |

# 附图

1. 低效用地类型及分布图
2. 低效用地利用现状图
3. 低效用地规模潜力分区图
4. 低效用地经济潜力分区图
5. 低效用地再开发利用分类引导图
6. 低效用地再开发利用用途规划图
7. 低效用地再开发利用时序安排图