

附件 2

《崇川区低效用地再开发 2021 年度实施计划》

一、编制依据

1、法律、法规和规章

- (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) 《中华人民共和国民法典》;
- (4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- (5) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- (6) 《江苏省土地管理条例》;
- (7) 《基本农田保护条例》;
- (8) 《土地复垦条例》;
- (9) 《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》;
- (10) 《江苏省贯彻实施〈国有土地上房屋征收与补偿条例〉若干问题的规定》。

2、 政策性文件

- (1) 《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》（国土资发〔2016〕147号）;
- (2) 《城镇低效用地再开发规划编制要点》（国土资发〔2017〕47号）;

(3)《省政府办公厅关于促进低效产业用地再开发的意见》(苏政办发〔2016〕27号);

(4)《江苏省国土资源厅、江苏省发改委、江苏省经信委关于推进低效产业用地再开发促进产业转型升级的实施意见》(苏国土资发〔2016〕181号);

(5)《江苏省国土资源厅关于印发江苏省城镇低效用地再开发规划和年度实施计划编制指南(2018年版)的通知》(苏国土资发〔2018〕51号);

(6)《江苏省自然资源厅关于开展全省低效用地再开发“十四五”专项规划和年度实施计划编制工作的通知》(苏自然资发〔2021〕166号);

(7)《南通市资源资源和规划局<关于转发《江苏省自然资源厅关于开展全省低效用地再开发“十四五”专项规划和年度实施计划编制工作的通知>的通知》(通自然资规发〔2021〕510号)。

3、相关规划

(1)南通市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要;

(2)崇川区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要和二〇三五年远景目标纲要;

(3)《南通市崇川区国土空间规划近期实施方案》;

(4)南通市城市总体规划(2017-2035年);

(5)狼山风景名胜区总体规划(2013年-2030年)(修编);

- (6) 南通市崇川区控制性详细规划;
- (7) 南通市中央创新区控制性详细规划;
- (8) 崇川区土地储备规划;
- (9) 关于崇川区 2020 年国民经济和社会发展规划执行情况与 2021 年国民经济和社会发展规划的报告;
- (10) 其他相关资料。

二、基本情况

崇川区隶属于江苏省南通市,位于江苏省中部,长江入海口北岸,江海平原,北接通州区,南接海门市,东接通州区,西临长江。是南通市市委、市政府驻地。截至 2020 年,崇川区下辖 16 个街道,常住人口 118 万人。

2021 年度计划涉及城东街道、和平桥街道、新城桥街道、文峰街道等 12 个街道,拟再开发 29 宗地块,总面积 77.3889 公顷。

三、计划安排

依据 2021-2025 低效用地专项规划、国土空间规划近期实施方案、城市规划等相关规划,本年度纳入崇川区低效用地再开发计划的实施项目 29 宗,总规模 77.3889 公顷。其中,拟通过政府收购储备再开发的项目 23 宗,规模为 71.5873 公顷;拟通过其他方式再开发的项目 6 宗,规模为 5.8016 公顷。

四、资金分析

本次计划中,主要针对政府主导的收购储备地块进行测算收储成本及土地供应收益估算。

其中收储成本主要包括前期工程费用、征地及安置补偿费用、土地前期开发费用、其他税费和不可预见费等。其中征地及安置补偿费用和土地前期开发费用是再开发费用中的主要费用。征地及安置补偿费用是征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用，国有建设用地主要包括国有土地有偿收回费用、房屋征收补偿费、地上附着物及装饰装修补偿费、停产停业损失补偿费、设备设施搬迁补偿费、房屋征收搬迁奖励等。集体建设用地征地补偿费用主要包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费等。土地前期开发费用是征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期开发费用，包括前期开发性支出以及按照财政部门规定与前期土地开发相关的费用等，含因供应土地涉及的需要进行的相关道路、供水、供电、工期、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

经测算再开发资金总需求约为 1267047.3661 万元，其中前期工程费 17243.6877 万元，征地及安置补偿费用 967286.8641 万元，前期开发费 10738.0972 万元，不可预见费 102558.0065 万元，相关税费 169220.7106 万元。

根据国家发改委有关投资总额比例的规定，结合项目工程实际情况，应用市场比较法和假设开发法测算收储地块出让价格，遵循《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014），以南通市市区国有建设用地公示地价成果为依据，储备地块出让用途主要有居住用地、商服用地，以谨慎原则为基本原则，测算出出让总收入为 1121891.8492 万元。

综上，崇川区在 2021 年度内，约需政府投资 145155.5169 万元。

五、土地利用效益评估

1、社会效益

盘活城镇存量建设用地，提高土地利用强度，有利于缓解用地供需矛盾，减少新增建设占用耕地。通过对建设用地结构的优化，为社会经济的建设提供了必要的用地保障。

2、经济效益

低效用地再开发工作能有力推动崇川区产业转型升级，增强城市发展竞争力，实现地方的社会经济可持续发展。

3、生态效益

通过低效产业用地再开发，将一些不符合安全生产和环保要求的污染企业搬迁，降低能源消耗，减少污染物排放，对促进生态环境建设发挥了重要作用。整治改造后的低效用地，绿化等基础设施更加完善、居住环境得到明显改善。

六、结论

《崇川区低效用地再开发 2021 年度实施计划》符合自然资源部低效用地再开发的标准,实现了挖掘低效土地利用潜力，提高土地利用综合效益，保障社会经济发展的用地需求的目标。