附件2

**《江苏淮安工业园区低效用地再开发**

**2021年度实施计划》**

**（公示草案）**

一、编制依据

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）《中华人民共和国物权法》；

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）《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》；

8）《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》；

9）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）；

10）《淮安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》；

11）《淮安市城市总体规划（2016-2030）》；

12）《淮安市土地储备规划》；

13）《淮安市清江浦区国土空间规划近期实施方案》；

14）《淮安市淮安区国土空间规划近期实施方案》；

15）《淮安市洪泽区国土空间规划近期实施方案》；

16）《江苏省低效用地再开发专项规划和年度实施计划编制指南（试行版）》；

17)《淮安工业园区工业企业用地调查成果》；

18)拟再开发项目的相关资料及其他资料

二、基本情况

江苏淮安工业园区位于淮安市域中心，北连科教产业园(大学城)、南连白马湖旅游度假区、东连生态文旅区、西连洪泽湖，下辖3个办事处，户籍人口4万人，实际管辖面积101平方公里。其中，化工规划环评面积24.58平方公里，为江苏省唯一依托地方资源优势打造建设的产业园区。

年度计划涉及淮洪路办事处和宁连路办事处，拟再开发9个地块，面积15.1241公顷。拟再开发地块均具备七通一平条件。

三、计划安排

根据年度计划，依据“十四五”规划、国土空间规划近期实施方案、城市规划等相关规划，本年度纳入淮安工业园区低效用地再开发计划的实施项目9个，总规模15.1241公顷。其中，拟通过协议置转再开发的项目5个，规模为2.7316公顷；拟通过政府收购储备再开发的项目2个，规模为7.5697公顷；拟通过其他方式再开发的项目2个，规模为4.8228公顷。

四、资金分析

淮安工业园区2021年低效用地再开发项目投资构成主要为政府投资和市场投资。政府投资主要为土地收购储备费用21463.40万元；市场投资资金主要包括改变土地用途补交的出让金、提高容积率及项目自身转型升级的费用等，由企业自筹，这部分费用由实施主体在编制再开发实施方案时根据企业现状及改造目标来具体估算。

综上，淮安工业园区在2021年度内，约需政府投资21463.40万元。

五、土地利用效益评估

（一）社会效益：盘活城镇存量建设用地，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。

（二）经济效益：低效用地再开发工作能有力推动淮安工业园区产业转型升级，增强城市发展竞争力，实现地方的社会经济可持续发展。

（三）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、居住环境也得到明显改善。

六、结论

《江苏淮安工业园区低效用地再开发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。