

关于城镇低效用地再开发工作推进情况的通报

党中央国务院高度重视城镇低效用地再开发工作。2016年11月，经中央同意，原国土资源部印发《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，以下简称“147号文件”），提出了一系列盘活城镇低效用地的激励政策以及相关工作要求。根据《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）的部署，2017年9月—11月和2018年上半年，部先后组织对浙江杭州、宁波，江苏常州、无锡，广东广州、深圳、佛山，湖北武汉等8个城市城镇低效用地再开发工作进行了专项调研，对内蒙古、辽宁、上海、江苏、浙江、福建、江西、湖北、四川、陕西等10个省份开展了同口径函调。同时，通过调查统计、典型分析、座谈研讨等方式，掌握了各地城镇低效用地再开发的总体情况、主要成效和存在问题，梳理汇总了一批典型案例。现将有关情况通报如下。

一、工作推进情况及主要成效

（一）基本情况。各地认真贯彻落实147号文件精神，

紧密结合实际，研究出台配套政策，建立健全工作机制，大力推进城镇低效用地再开发，取得了阶段性成效。截至2017 年底，上海、江苏、浙江、湖北、辽宁、陕西、广东等7省

（市）¹已全面启动城镇低效用地再开发工作。7省（市）共认定城镇低效用地面积41.33万公顷（约620万亩），已完成改造再开发项目1.48万个、面积4.61万公顷（约69万亩），约占认定总面积的11%。已完成项目主要集中在开展工作较早的广东、江苏、浙江3省。其中，广东完成改造面积2.12 万公顷（约32万亩），占本省认定面积的8%；浙江完成改造面积1.74万公顷（约26万亩），占本省认定面积的23%；江苏完成改造面积0.48万公顷（约7万亩），占本省认定面积的23%。从改造地类情况看，主要是工矿仓储和住宅用地。各地已完成改造项目地类中，广东的工矿仓储占51%，住宅占23%；浙江的工矿仓储占53%，住宅占16.7%；江苏的工矿仓储占74.9%，住宅占14.3%，低效工业用地盘活潜力巨大。

（二）主要成效。城镇低效用地再开发工作的推进，有力推动了高质量发展和新型城镇化建设。具体体现在：一是土地利用效率显著提高，促进了节约集约用地。广东通过低效用地再开发项目实现节地面积1万公顷（15万亩），浙江存量建设用地供应比例持续提高，从2014年的32.3%提高到

¹注：因统计数据质量原因，调研重点汇总统计了数据较为完整的 7 个省份的相关数据。

2016年的37.2%，该省已完成再开发的地块中，工矿仓储用地的平均容积率从0.78提高到1.71，投资强度从101万元/亩提高到257万元/亩，亩均产出从86万元提高到275万元，亩均税收从12万元提高到46万元。二是工业用地比例降低，优化了土地利用结构和城镇空间布局。上海在一些工业厂房再开发项目中，通过减少工业用地，增加公共开放空间，将绿地率提高到30%；辽宁辽阳市利用停产企业用地，实施“退二进三”改造开发，增加了公共服务功能。三是带动了投资和消费增长，经济发展动力进一步增强。江苏通过各种渠道筹集资金约2023.8亿元。越来越多的社会资本、民间资本踊跃参与，逐渐成为了城镇低效用地再开发的主力军。四是促进了经济结构调整，推动了产业改造升级。广东已改造项目中，属于产业结构调整项目共3246个，占改造项目总数的六成，其中，属于淘汰、转移“两高一资”项目496个，引进现代服务业和高新技术产业项目442个。浙江通过再开发工作推动淘汰落后产能企业9000多家，整治和淘汰“低小散”企业8.5万多家，处置僵尸企业882家。五是改善了居民生活环境，促进了宜居城乡建设。广东已完成的改造项目中，建设城市基础设施和公益事业项目1201个，新增公共绿地597.35公顷（8960.27亩）；保护与修缮传统人文历史建筑777.06万平方米；建设各类保障性住房共计4.55万套。浙江 瓯海区牛山片棚户区通过改造，曾经“低小散、脏乱差”的

小区蜕变成山水兼备、环境优美、配套齐全的美丽新家园。

二、主要做法

（一）扎实做好前期工作，夯实再开发基础。一是合理界定改造开发范围。各地均对城镇低效用地的内涵进行了界定。广东明确低效用地主要包括市区“退二进三”产业用地；城乡规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业的原厂房用地；不符合安全生产和环保要求的厂房用地；布局散乱、条件落后、规划确定改造的城镇和村庄等。二是积极开展调查摸底和上图入库工作。广东在全省范围内进行了“三旧”改造地块上图入库工作，要求各地按照要求合理确定改造范围，将可实施改造的地块标图入库，作为享受“三旧”改造优惠政策的基本前提。浙江组织各地开展城镇低效用地及再开发潜力调查，查清了城镇低效用地的结构、数量、分布。江苏、上海也分别建立了全省工业企业用地调查成果数据库、历史遗留用地数据库等。三是科学编制实施专项规划。各地普遍组织编制了城镇低效用地再开发专项规划，明确了改造利用的目标任务、性质用途、规模布局、时序安排和保障措施，并做好与控制性详细规划的协调衔接，统筹城市功能再造、产业结构调整、生态环境保护、历史人文传承，确保再开发工作顺利推进。在专项基础上，按照“突出重点、先易后难、分步推进”的原则，进一步制定了年度实施方案，落实改造项

目。

（二）完善激励政策体系，提高再开发积极性。一是创新改造模式，充分调动市场主体积极性。浙江通过完善土地增值收益分配机制，对收回、收购存量建设用地用于再开发的，在依法补偿的基础上给予原土地权利人一定奖励；同时推出差别化城镇土地使用税征管机制，实行分类分档的城镇土地使用税减免政策。上海针对土地收储模式下，原土地权利人积极性不高的问题，允许原土地权利人以单一主体或联合开发体形式，采取存量补地价的方式自行开发，并规定对于被收储后公开出让的工业用地，原土地权利人可以分享一定比例的增值收益。福建泉州实行土地使用权与经营权“两权”分离机制，如“源和1916”创意产业园，从原土地使用权人手中租赁厂房进行改造后重新出租，实现土地使用权与经营权“两权”分离和利益共享。二是完善考核激励机制，充分调动地方政府的积极性。广东将“三旧”改造工作作为地级以上人民政府耕地保护责任目标履行情况考核的重要内容。浙江建立新增建设用地计划指标分配与存量建设用地盘活挂钩机制，根据各市县上一年度盘活存量建设用地规模，按照存量与增量3:1比例核定新增建设用地计划指标额度，激励地方积极盘活存量建设用地。

（三）坚持因势利导，形成多种开发模式。在再开发实施主体上，各地结合地方实际，积极探索了政府收储改造、

原国有土地使用权人自行改造、原集体经济组织自行开发、新引入市场主体改造开发、政府与社会力量联合开发、社会多方合作开发等多元化模式。广东以原国有土地使用权人自行改造为主，占**34%**，新引入市场主体改造开发占**28%**，原集体经济组织自行开发占**22%**，政府收储改造开发占**10%**，政府与社会力量联合开发、社会多方合作开发占**6%**。浙江以新引入市场主体改造开发为主，占**39%**，政府收储改造开发占**31%**，原国有土地使用权人自行改造开发占**23%**，原集体经济组织自行开发占**5%**，政府与社会力量联合开发、社会多方合作开发占**2%**。江苏以政府收储改造开发为主，占**52%**，原国有土地使用权人自行改造开发和新引入市场主体改造开发各占**23%**，原集体经济组织开发、政府与社会力量联合开发、社会多方合作开发各占**1%**。湖北以政府收储改造开发为主，占**70%**，原集体经济组织自行开发占**22%**，新引入市场主体改造开发占**7%**，原国有土地使用权人自行改造开发占**1%**。

（四）坚持公平公正公开，土地供应以招拍挂为主。各地城镇低效用地再开发土地供应有划拨、招拍挂出让、协议出让、租赁等方式，其中以招拍挂出让方式为主。已完成改造项目中，广东招拍挂占比**46%**，协议占**45%**，划拨占**4%**，租赁等其他方式占**5%**。浙江招拍挂占**49%**，划拨占**31%**，协议占**15%**，租赁等其他方式占**5%**。江苏招拍挂占**59%**，划拨

占8%，协议占21%，租赁等其他方式占12%。湖北招拍挂为主占78%，划拨占9.6%，协议占12.4%。

（五）注重建章立制，力争形成长效机制。各地在推进工作过程中，注重总结经验、建章立制。截至2017年底，7省（市）共制定出台相关政策文件220份，涵盖法规、政策、技术标准以及具体操作细则等多个层次，初步形成了较为完善的政策体系。如上海制定了《城市更新实施办法》；南京市印发了《关于推进城镇低效用地再开发促进节约集约用地的实施试点意见》；浙江制定了城镇低效用地再开发《调查要点》《专项规划编制要点》《数据库标准》等技术标准；江苏出台了《城镇低效用地再开发实施方案》，明确具体操作流程和要求。

三、下一步工作重点和要求

党的十九大报告明确提出“坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，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。”城镇低效用地再开发是贯彻党的十九大精神，推进经济供给侧结构性改革和促进经济高质量发展的重要手段。当前，城镇低效用地再开发工作已由试点阶段转入全面推进阶段，但在工作中也暴露出一些问题，如一些地方工作力度不大、规划引导不足、资金保障有待加强等，需要各地继续攻坚克难，扎实有序推进城镇低效用地再开发再上新台阶。

（一）切实加强领导协调。各地要高度重视城镇低效用地再开发的组织实施工作，建立多部门的协同工作机制，明确责任义务，形成工作合力。自然资源部门要主动作为，会同相关部门积极做好城市发展战略研究和制定、产业布局和调整、国土空间规划的编制和实施、房屋拆迁补偿与安置、资金筹措与运用、民主协商和社会监督等，及时研究解决低效用地再开发过程中的问题。

（二）加大工作推进力度。各地要加强调查摸底、标图建库、潜力评价等基础性工作，尽快解决再开发工作范围不清、底数不明的问题。省级自然资源部门要加快组织编制相关规划，细化各项政策措施，并加强对市县相关工作的督促检查和指导支持；市县自然资源部门要明确具体操作办法，加快推进存量土地盘活利用。

（三）加强规划统筹引导。各地要将城镇低效用地再开发纳入各级国土空间规划编制和管理的重要内容，明确改造开发范围，加强城镇低效用地再开发专项规划的研究与编制工作，切实发挥好规划的引领作用。要切实做好城镇低效用地再开发年度实施方案的制定工作，落实改造项目、资金安排、责任分工等。

（四）探索完善激励机制。各地在城镇低效用地再开发利用工作中要注重调动市场各方积极性，妥善处理历史遗留用地问题，创新土地供应方式、土地增值收益分配、投融资

体制机制等，加大政策支持力度，研究制定细化措施，积极探索建立规划统筹、政府引导、市场运作、公众参与、利益共享的城镇低效用地再开发激励约束机制。

（五）做好经验提炼和总结推广。各省级自然资源主管部门要认真梳理总结地方实践经验，及时提炼可推广、可复制的改革经验。部将适时组织调研，对成效突出的地区、典型案例进行宣传推广，促进城镇低效用地再开发工作持续深入推进。

附件：不同类型城镇低效用地再开发典型案例

附件

不同类型城镇低效用地再开发典型案例

类型1：原国有土地权利人改造再开发

案例1-1 案例名称：江苏江阴市海澜集团盘活低效用地项目。

改革举措：通过土地二级市场，以作价出资入股方式转让土地使用权，提升工业用地开发强度和效益。

基本情况：改造前，该地块系江阴市新桥针织绒有限公司用地，用地面积1.3公顷（19.5亩）。该公司是一家传统的服装制造企业，近年来企业效益不断下滑，土地利用粗放，产出水平低于同行业平均水平，为摆脱发展困境，企业希望转型发展。

主要做法：为鼓励市场主体参与改造，江阴市政府推行“提高容积率不补地价、减免交易过程中的行政事业性收费”等一系列政策，引导鼓励企业在不改变用途的前提下，利用存量土地采取联营、嫁接等方式进行合资合作经营。2015年，在政府的牵线搭桥下，海澜集团与新桥公司达成合作意向，双方共同成立新的江阴高隆服装有限公司，由海澜集团控股，新桥公司以土地作价入股，上述土地转入新公司

名下进行改造。

主要成效：改造后土地用途仍为工业用地，新建设了高达7层的带工业电梯的高标准厂房，建筑面积由6500平方米 增加到38967平方米，增加建筑面积约32000平方米，地块容积率由0.5提高到3.0，土地开发强度和产出效益明显提高。

案例1-2 案例名称：上海自贸区综合用地试点地块。

改革举措：允许原分散的土地权利人共同参与，改变用途后联合开发。

基本情况：自贸区是全国改革开放的试验田，目前，上海自贸区中工业用地占比较高，新增建设用地指标极为有限，同时，土地总体开发强度不高，相当部分用地没有达到控规目标，尤其以低效工业用地为主。

主要做法：上海自贸区采取两种办法提升土地利用效率和效益。一是联合开发主体实施区域整体转型，按照“业态引领、用途引导、节约集约”原则规划布局，促进区内业态融合、功能复合，推动区域产业结构调整 and 转型升级。二是允许存量工业用地转型开发为综合用地，集工业、仓储、研发、商办等功能为一体，探索了土地混合使用和建筑复合利用的新模式，提高了规划土地政策服务区域产业发展的适应性和灵活性。

主要成效：一是增加了区域内的建筑面积、容积率、建

筑密度，土地开发强度得以提升。二是土地利用结构更加合理，实现工业+研发+商办+展示等功能复合，并承担公共空间、公共停车等区域配套功能，满足新产业新业态落地需求，服务区域产业链上下游企业集聚，提升了自贸区创新活力。**三是**破解存量用地转型不畅，优化空间结构、完善区域功能。在采取土地收储单一方式实施存量盘活之外，拓展了整体转型、零星转型实施路径。允许原土地权利人（或联合开发主体）以存量补地价方式进行转型开发，按照“业态引领、用途引导、节约集约”的原则合理规划和布局，促进区内业态融合、功能复合，提高了土地开发强度和承载力，实现功能提升、布局优化和环境改善，推动区域产业结构调整 and 转型升级。

案例1-3 案例名称：江苏常州天宁文化创意产业园项目。

改革举措：通过向原土地使用权人租赁土地的方式，由政府组织改造再开发，坚持共建共享，构建多利益平衡的开发机制。

基本情况：该项目前身为常州曼淇威有限公司工业厂区，厂区共有4栋厂房，总建筑面积2.2万平方米，主要用于 微电机、风机、电子元器件等相关产品的生产研发。2015年 该公司搬迁至新厂区，造成原址旧厂房空置。

主要做法：为有效利用这些旧厂房，常州市天宁区经济开发区在与原土地使用权人协商后，将该厂区土地及地上建筑整体收租，租期十年。在改造过程中，坚持“土地使用性质不变、建筑物产权不变、主建筑风格不变”的“三不变”原则，保留旧厂房、办公室的基本结构，根据新的用途，对建筑进行必要的改造、修补、装饰，扩大实际可利用建筑面积。在此基础上，建立了天宁区文化创意产业园，重点发展软件和信息技术服务、电子商务、移动互联、动漫游戏、服务外包、设计服务、影视制作及发行、广告、文化艺术等产业。

主要成效：通过政府租赁和利益共享，大大提高了原土地使用权人的不动产收益水平和参与改造积极性，有效提高了土地利用效益。

案例1-4 案例名称：江苏无锡市上汽大通项目。

改革举措：政府引导，市场参与，通过收购重组实现产业转型升级。

基本情况：改造前，该项目前身是无锡汽车车身有限公司，2004年竣工投产，用地面积41.27公顷（619亩），建筑面积6.685万平方米，由于经营不善，在投产后的三年内，企业持续亏损，濒临破产。

主要做法：2010年，在当地政府和开发区的牵线搭桥下，

上海汽车商用车有限公司收购无锡汽车车身有限公司，通过股权转让方式将无锡汽车车身有限公司的资产转让给上海汽车商用车（后更名为上汽大通）有限公司。在项目收购重组过程中，当地政府通过增加容积率免补地价、承担债务、银行贷款贴息、免除重组所涉及的税费、设立产业发展扶持资金等方式扶持上汽大通项目。

主要成效：改造后，上汽大通公司已跻身国内宽体轻客市场三甲行列，该地块建筑面积增加到32万平方米，产出水平每年都大幅提升，2017年实现产值80亿元，税收6.5亿元。上汽大通项目不仅实现了原产业的转型升级，同时还吸引了宁波汇众、无锡安谊等一批汽车零部件配套企业落户，带动惠山区整车制造产业的快速发展。

类型2：鼓励产业转型升级优化用地结构

案例2-1 案例名称：泉州源和1916创意产业园。

改革举措：通过企业租赁、改造旧厂房方式，引入文化创意产业，实现产业优化升级，提升土地利用效率。

基本情况：源和1916创意产业园位于泉州市鲤城区，改造前为国营老厂区，聚集了源和堂蜜饯厂、面粉厂、麻纺厂等一批老字号工厂。由于经营机制的原因，上世纪90年代相继关停并转，造成土地和厂房闲置，环境卫生脏乱差。

主要做法：2010年5月中侨集团（51%）、福建创新传媒有限公司（34%）、泉州筑城设计咨询中心（15%）三家以股份制形式，共同出资成立源和创意产业园运营公司，租赁老工业区108518平方米旧厂房进行改造。改造坚持“土地使用权利用性质不变、建筑物产权不变、主建筑风格不变”的“三不变”原则，保留旧厂房、办公室的基本结构，根据新的用途，对建筑进行必要的改造、修补、装饰，注入新的创意产业元素，打造一个新的创意产业平台，吸引以设计为主的企业入驻。

主要成效：改造后，原先没落的旧厂房获得了新的生命力，在符合规划的前提下，实现了资源再利用；根据城市发展定位，新兴业态得到发展，产业得到优化升级；原土地使用权人租金收入增加，运营公司获得满意的投资回报，政府也在改变规划、用途升级中得到增值收益。经过五年多的运营，目前运营公司已完成6万平方米旧厂房的改建，入驻企业130多家，2013年实现产值16亿元，上缴税收1.5亿元。

案例2-2 案例名称：广东深圳深业上城项目区。

改革举措：通过政府平台公司收购股权方式，收回土地使用权，推动工业转型升级。

基本情况：改造前，该项目区为赛格日立旧工业区，由深圳市赛格中电彩色显示器有限公司与日本株式会社日立

显示器合资经营，原赛格日立工业区在2007年7月公司宣布全面停产，上市公司ST深赛格面临停牌退市的风险。

主要做法：2007年底由国资委所属远致投资公司收购赛格日立的全部股权，通过城市更新推动赛格日立产业区转型升级。远致投资公司在完成创新产业园区发展思路规划设计阶段性工作后，由国有专业房地产开发平台深业集团公司开展后续工作。通过拆除重建方式，将原高能耗、高污染的工业产业升级为高增值的总部经济产业，建成创业板上市及拟上市企业的运营总部，打造成集工作、娱乐、生活为一体的城市新地标。

主要成效：改造后，提供超过43万平方米的产业空间和2.5万个就业岗位，经济效益明显提升，年税收超过50亿元。同时，片区的生活品质和城市面貌也显著改善。

案例2-3 案例名称：江苏常州创意产业基地再开发项目。

改革举措：通过政府收储和改变用途，进行低效用地再开发。

基本情况：改造前，常州创意产业基地项目区地块原土地权属单位分属常州炬仁光电系统集成有限公司、常州软件园发展有限公司，项目区的建筑密度及容积率等较低，均未达到规划要求，属于低效利用地块。

主要做法：为推动地块再开发，在征得原土地使用权人同意后，由地方人民政府分别于2009年和2010年依法收购收回，纳入政府土地储备，并将土地用途改变为商业和办公用地后重新出让和开发。

主要成效：改造后，引进了一大批有影响、资源多、模式新的新型众创孵化平台，集聚了一批创业资源，培育了一批龙头企业，成为常州发展创意产业核心集聚区，产业能级明显提升。

案例2-4 案例名称：浙江平湖市城北片区改造项目。

改革举措：通过与原土地使用权人签订腾退协议，实现拆除重建和功能置换，优化城市产业服务功能。

基本情况：项目土地面积44.05公顷（660.7亩），改造前，项目区有多家高污染、高排放的传统工业企业和部分城中村，工业企业占地较大，厂房破旧，且传统落后产业占主导，城中村脏乱差，土地利用效益低。

主要做法：为提升地区品质，当地政府采取统筹规划，分类实施的办法进行系统更新，对于集中成片的待开发地块，采用适当规模、合适尺度，重点带动，成片推进；对于零散地块，将点状分散的地块改造与周边环境整治相结合，整体提升地块环境品质。2014年底，地块上的五个主要企业全部签订了腾退协议，城中村居民全部搬迁，土地使用权由

政府收回再重新出让开发建设。

主要成效：改造后，补充完善了商贸商办节点、社区商业，培育特色商业街区，提升了商贸服务功能。同时，加快工业用地的功能置换，促进城市从生产集聚中心向服务集聚中心转变，优化了城市产业服务功能。

类型3：收购相邻低效地块进行集中开发

案例3-1 案例名称：江苏无锡宝通科技股份有限公司项目。

改革举措：以“边角地”协议出让，实现土地整合开发。

基本情况：无锡宝通科技是一家专注于新型复合橡胶输送带研发生产的国家高新技术企业，市场占有率居全国前列，原用地规模3.79公顷（56.8亩）。改造前，随着企业生产规模、技术水平及产能需求的不断提升，原有的厂区配置难以满足需要，但由于地理位置较为复杂，且受制于河道、道路、电塔等公共基础设施，除了一些零星的“边角地”外，可利用土地十分有限。

主要做法：为满足公司发展用地需要，2013年，当地政府组织对厂区北部区域进行了河道清淤整治及驳岸修葺工作，在厂区以北、夹蠡河以南新增了部分可建设利用的“边角地”，并通过办理协议出让手续提供给宝通公司使用，累

计归并0.24公顷（3.52亩）用地。

主要成效：公司厂区用地更加规整，布局更加合理，配套设施进一步得到改进，有效提升了企业产能，实现生产效率、产品质量、资源配置优化，为企业技术转型升级提供了有力支持。

类型4：在再开发中加强公共设施和民生项目建设

案例4-1 案例名称：广东佛山市祖庙东华里片区改造项目。

改革举措：在低效用地再开发中注重历史文化建筑的保留保护和民生项目建设。

基本情况：祖庙东华里片区位于佛山市禅城区老城区中部，是佛山文物古迹最密集、规模最大、传统风貌保存较完整的历史文化街区，共有各级文物保护单位22处。改造前，部分文物保护单位和历史建筑年久失修，不同程度地存在损毁情况，违章建筑多，公共基础和公共服务设施缺乏，存在严重的治安、消防等安全隐患。

主要做法：2007年11月，当地政府对祖庙东华里片区旧城改造项目国有土地使用权挂牌出让。片区改造采用“政府主导、统一规划、整体更新”的模式，政府全面介入动迁、安置和跟踪服务，加强与土地竞得人协调沟通，严格按照控

规方案对开发商的概念规划进行监管和配套，切实保证公共利益和社会利益。改造过程中注重历史风貌的保护和营造，恢复部分古镇历史景观和历史建筑，拆除影响历史风貌的现代建筑物，改善基础设施，辟出部分街区作为原生态保护和展示区，保留锅耳房、嫁娶屋、南洋别墅等今天岭南建筑中已经罕见的特色，鼓励武林、粤剧、剪纸等民间手工艺及老字号进驻经营。

主要成效：一是保护了历史文物，彰显独特历史文化风貌。二是以人为本，维护市民权益。为居民在3个核心地块建设安置房，实现了“多方共赢，民赢为主”的目标，安置住户摆脱了过去脏乱差的居住环境，生活质量得到了明显提升。

案例4-2 案例名称：重庆市主城区利用建成区边角地建设社区体育文化公园项目。

改革举措：利用低效用地建设社区体育文化公园，增加城市公共绿色开敞空间。

基本情况：重庆市对主城建成区范围内未登记土地使用权属、不宜单独实施项目建设且土地面积大于1亩的低效用地进行了全面清理，共清理排查出边角地108宗、约133.33公顷（2000亩）。改造前，建成区边角地均闲置未利用，堆满周边群众的生活垃圾、建筑垃圾，乱搭乱建现象时有发生，

群众休闲锻炼的公共服务设施缺乏。

主要做法：经公开招标，重庆富州物业管理有限公司和重庆道合园林景观规划设计有限公司联合体作为中标单位，成为92个社区体育文化公园总承包单位，计划2018年完成首批30个社区体育文化公园建设，2019年-2020年完成余下62个社区体育文化公园建设。该项目以“共建共享”为理念，提高市民对建设社区体育文化公园的参与度，让社区体育文化公园真正切合市民的需求。

主要成效：通过改造，不仅消除了大量城镇低效用地和闲置土地、提高了土地利用效率，还有效增加了城市公共开敞空间、为市民提供了就近健身休闲的场地。推动了城市品质逐步提升，促进了宜居宜游宜业的城市环境的构建。

类型5：政府主导让利于民，实现城市更新

案例5-1 案例名称：湖北襄阳市焦家台片区旧城改建项目。

改革举措：引入新的市场主体参与旧城改造，减免相关费用，调动其积极性。

基本情况：项目区由原神州运业有限公司及家属区、粮油批发市场等一批小、散、乱企业组成。改造前，项目区有大量集中连片的简易结构房屋，火险隐患突出、建筑密度大、

使用年限久、房屋质量差、基础设施配套不健全、交通不便利。

主要做法：2013年，襄阳市通过棚户区 and 城中村改造的政策实施了房屋征收，为促进项目改造开发，2014年襄阳市采取公开出让方式吸引市场主体参与，襄阳市给予城区政府、高新区管委会“不予不取，自求平衡”政策，并免收城市基础设施配套费等各种地方行政事业性收费和政府性基金，涉及的经营服务性收费按最低标准减半征收，大大激发了企业改造开发的积极性。

主要成效：通过改造，目前该地块已成为集购物、餐饮、住宿、办公、休闲娱乐于一体的城市综合体，不仅改善了居住环境，完善了周边配套，还提升了城市形象，丰富了商业业态，增加了就业岗位。