

昆山市人民政府办公室文件

昆政办发〔2016〕176号

市政府办公室关于印发昆山市工业用地调查及低效用地再开发实施方案的通知

昆山开发区、昆山高新区、花桥经济开发区、旅游度假区管委会，各镇人民政府，中心城区各城市管理办事处，市各委办局，各直属单位：

经市政府同意，现将《昆山市工业用地调查及低效用地再开发实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

昆山市人民政府办公室

2016年9月6日

昆山市工业用地调查及低效用地再开发实施方案

为全面掌握工业土地利用现状和开发潜力，规范有序做好低效产业用地再开发工作，根据国土资源部《关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）、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），以及省国土资源厅、省发改委、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）精神，结合昆山实际，制定本实施方案。

一、指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神，坚持“创新、协调、绿色、开放、共享”发展理念，围绕全力争当“强富美高”新江苏建设排头兵总目标，按照市委、市政府转型升级创新发展的要求，通过工业用地调查及低效用地再开发，积极提升资源要素优配，提高产业企业效益，建立充分发挥市场配置作用的工业用地长效管理机制，进一步提升土地高效集约利用水平，引导实现规模集中、要素集聚、产业集群、用地集约、效益集显，促进土地资源的高效可持续利用，为推动全市经济社会平稳发展提供有力支撑。

二、工作目标与任务

本次调查的主要目标任务是对我市辖区范围内的所有工业企

业用地进行普查摸底，建立工业土地利用现状成果数据库，在此基础上，展开工业用地评价及低效产业用地的认定，针对低效产业用地进行再开发潜力分析及再开发规划编制，并编制年度实施计划。

（一）工业企业调查及数据库构建

结合我市实际情况，摸清辖区内工业企业土地使用位置、范围、面积、营业收入、上缴税费及从业人员等情况；工业企业批而未供、供而未用土地等情况；依托所调查数据，建立工业土地利用现状成果数据库，并在此基础上，形成工业土地高效集约利用调研报告。

（二）工业用地评价及低效产业用地的认定

依托工业土地利用现状数据库，分析工业土地利用现状，对工业企业用地规模、布局、产业类型、土地利用强度及投入产出水平等内容进行深入分析；依据低效产业用地的基本概念，确立低效产业用地认定的原则以及方法，明确低效产业用地的认定标准，进而确定低效产业用地，并形成低效产业用地数据库。

（三）低效用地再开发规划编制

依托低效产业用地数据库，在对低效产业用地现状水平进行分析的基础上，对低效产业用地再开发的理论潜力进行分析，并结合社会经济发展水平、用地供需矛盾等现实因素，确定规划期内可实现再开发的低效产业用地规模和可实现潜力，进而确定规划期内低效产业用地再开发的总体目标以及规划方案。

（四）低效用地再开发实施计划编制

为盘活低效产业用地，增加产业用地有效供给，依据国民经济

社会发展规划、低效产业用地再开发专项规划、土地利用总体规划、城乡建设和产业布局规划等要求，结合低效用地现状、开发成本和难易程度，确定年度再开发总体用地规模、布局及规划控制引导等。

三、工作对象与范围

（一）工业用地调查对象和范围

本次工业用地调查以各区镇政府（管委会）为单位组织实施，各区镇范围内符合《土地利用现状分类标准》的现状工矿仓储用地均为本次调查的对象，包括历史遗留问题的工业用地均应纳入调查范围。

（二）低效用地再开发的对象和范围

基于工业企业用地现状数据库，在对工业用地现状分析的基础上，通过与相关规划、计划成果的衔接，与我市产业发展方向的匹配度以及投入产出水平的分析，构建工业用地的评价指标体系，筛选并确定我市的低效产业用地，构建低效产业用地数据库。数据库中所有宗地均可纳入低效用地再开发的对象范围。

四、工作流程及进程安排

（一）工作流程

1. 做好摸底调查工作

开展工业用地调查，全面掌握工业土地利用现状和开发潜力，了解土地权利人意愿，建立工业土地利用现状成果数据库。

2. 合理确定再开发范围

依托工业土地利用现状成果数据库，依据评价指标体系，筛

选出低效产业用地，建立低效产业用地数据库。

3. 加强规划统筹

依据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、产业政策等，制定“十三五”期间低效产业用地再开发专项规划，编制低效产业用地再开发年度实施计划。

4. 编制实施方案

依据专项规划和年度实施计划，组织编制再开发项目实施方案，确定再开发项目规模、开发强度、利用方向、资金平衡等。

5. 建立更新机制

每年定期开展工业用地补充更新调查工作，更新完善工业用地利用现状成果数据库，根据地方经济社会发展状况，适度调整低效产业用地再开发范围，修改完善低效产业用地再开发专项规划，编制下一年度再开发年度实施计划。

具体工作流程如图 1 所示。

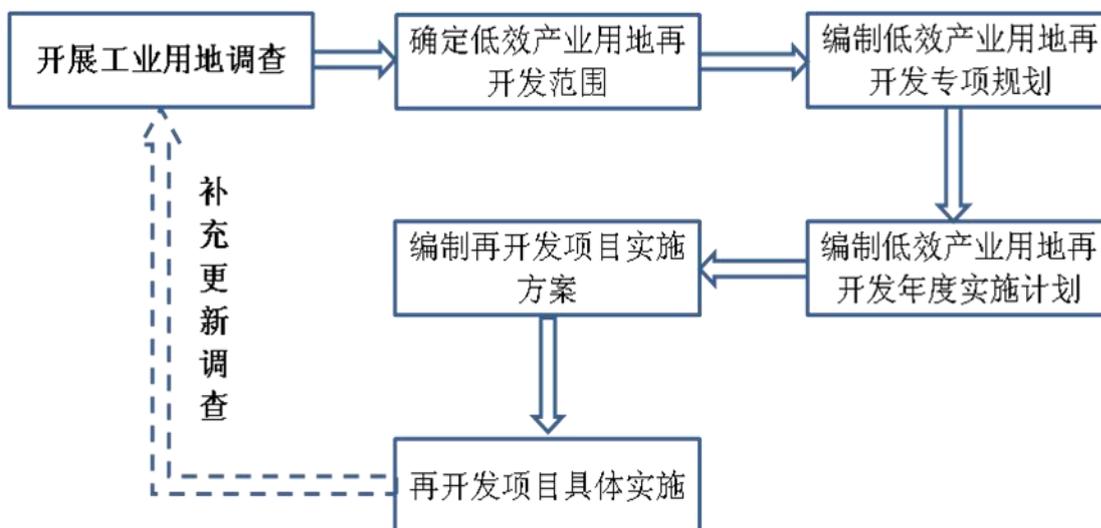


图 1 低效用地再开发工作流程

（二）进程安排

1. 工业用地调查摸底（2016年8月—9月）

组织成立工业用地调查工作领导小组，组织开展工业用地调查，筛选低效产业用地，确定再开发范围，并于2016年9月30日前形成符合技术规范要求的工业用地利用现状成果数据库。

2. 构建低效产业用地数据库（2016年9月）

依托工业用地现状数据库，根据工业用地评价指标体系，合理确定低效产业用地再开发的标准和范围，认定低效产业用地并形成低效产业用地数据库。

3. 低效用地再开发规划及计划编制（2016年11月）

由国土部门牵头各相关职能部门，根据我市社会经济发展情况以及各类规划，协同技术单位，合理确定今后五年内低效产业用地再开发规划的目标任务以及下一年度再开发年度计划任务，于2016年11月30日前编制完成我市低效产业用地再开发专项规划与2016年度实施计划。

4. 低效用地再开发年度实施方案（2016年12月）

由国土部门牵头各相关部门，协同技术单位，共同制定低效产业用地再开发项目实施方案，经市政府批准并报省国土资源厅备案后实施。

五、组织分工

为加强对本次工业用地调查及低效产业用地再开发工作的组织领导，市政府成立由分管市长任组长，国土局、发改委、经

信委、科技局、财政局、人社局、住建局、规划局、统计局、市场监管局、国税局、地税局、各区镇政府（管委会）等相关单位组成的工作领导小组，主要负责组织召开工作会议、起草和下发调查工作方案、组织协调各单位共同推动落实各项工作；召集领导小组各成员单位，根据省低效产业用地的认定标准，结合实际确定本市低效产业用地认定标准；根据本市低效产业用地的情况，确定本市低效产业用地再开发的规划目标及年度实施计划，并分解落实各区镇低效产业用地再开发目标和年度计划等。领导小组下设办公室，办公室设在国土局，国土局、发改委、经信委负责办公室日常管理工作。

各单位职责分工如下：

发改委 提供本次工作所需相关基础资料（详见附件相关资料清单）；负责提供本市《中国开发区审核公告目录（2006年版）》中开发区的核准面积和核准四至范围；与国土、经信等部门负责本次调查的办公室日常管理工作等。

经信委 提供本次工作所需相关基础资料（详见附件相关资料清单）；负责协调调查工作中相关经济信息的收集；负责提供本市淘汰产能资料和腾出发展空间工作相关资料；与国土、发改等部门负责本次调查的办公室日常管理工作等。

国土局 负责经费落实申报、工作动员与组织协调、提供本次工作所需相关基础资料（详见附件相关资料清单）、制作调查人员工作证等前期工作；负责企业土地使用产出情况调查的组

织工作；负责结合发改委提供的园区范围和现有土地档案等相关资料，协助技术单位形成本次工业用地调查基础数据库，编制工作底图和外业调查表；负责各区镇政府（管委会）土地使用产出情况外业调查的技术指导；负责对区镇工业用地调查结果的整理、检查、数据入库及汇总分析；负责牵头编制工业用地调查相关成果包括分析报告、调查表格、图件及数据库等；负责牵头制定推进土地节约集约利用政策性文件等。

在低效产业用地再开发工作中协助技术单位分析工业用地利用现状，根据市政府确定的低效产业用地标准，审核由技术单位提交的低效产业用地数据库；协助技术单位进行低效产业用地现状分析及再开发的潜力分析；负责协调低效产业用地再开发工作相关成果的编制，包括规划方案及年度实施计划、相关图件、数据库等成果的编制。

财政局 负责项目工作经费的落实审批及协助项目招标等相关工作；配合国地税核对用地企业税收等相关信息。

住建局 提供本次工作所需相关基础资料（详见附件相关资料清单）；会同国土部门负责各宗地上建筑物建筑面积的确认核实工作；配合国土局做好各区镇企业建筑面积的指标数据核查汇总工作；会同国土部门、各区镇政府（管委会）做好被调查企业的位置及用地范围的核实落地工作。低效产业用地再开发工作中提供我市近期旧城改造计划、我市近期建设发展规划以及城市总体规划等相关规划资料。

市场监管局 负责提供现有工业企业分地区情况以及定期更新企业登记、变更、注销情况；负责提供被调查企业的组织机构代码、工商登记证号、统一社会信用代码等，详见市场监管局资料清单。

统计局 提供本次工作所需相关基础资料（详见附件相关资料清单）；根据经济普查数据库，负责提供各区镇工业企业目录；负责提供规模以上分行业工业企业名录和集团企业名录等。

规划局 负责提供本次工作中的相关基础资料包括：昆山市最新城市总体规划、最新控制性详细规划、产业发展规划等；会同国土、经信部门对土地用途、用地情况的认定核实和补充完善；配合发改委确定工业园区调查范围。

国税局 会同地税局根据企业税务登记情况，提供工业企业的税务登记证号；负责提供和审核被调查企业 2013—2015 年上交税收情况和 2013—2015 年度营业收入；提供企业税收上交情况，详见国税局资料清单。

地税局 会同国税局根据企业税务登记情况，提供工业企业的税务登记证号；负责提供和审核工业企业 2013—2015 年度上交地方税收情况和 2013—2015 年度营业收入；提供各企业税收上交情况，详见地税局资料清单。

科技局 负责全市高新技术企业名单及组织机构代码、企业名称、坐落等相关信息，详见科技局资料清单。

人社局 负责提供被调查工业企业从业人员情况、参保人员

情况，详见人社局资料清单。

各区镇政府（管委会）负责本辖区调查的具体实施工作；负责对辖区内所调查统计数据进行审核确认，对其真实性负责；配合国土、住建部门进行企业位置及用地范围的核实落地工作；负责对工业用地调查表格和数据库中缺失企业数据进行补充完善，并按时将补充完善的数据库提交给调查摸底工作小组。根据市政府低效产业用地再开发的规划目标及年度实施计划，落实各区镇低效产业用地再开发目标和年度计划等。

- 附件：1. 昆山市工业用地调查及低效用地再开发工作领导小组成员名单
2. 昆山市工业用地调查及低效用地再开发项目资料清单
 3. 企业用地产权登记信息表
 4. 企业注册信息表
 5. 2015年在业、变更、注销企业表
 6. 2013年经济普查库用地单位信息属性结构表
 7. 2015企业国税表
 8. 2015企业财税表（地税）
 9. 高新技术企业名单
 10. 企业参保情况表
 11. 区镇企业信息表

附件 1

昆山市工业用地调查及低效用地再开发 工作领导小组成员名单

组 长：	管凤良	市委常委、市人民政府常务副市长
副组长：	夏小明	市政府法制办副主任
	徐锁发	市国土资源局局长
成 员：	王建平	市发改委正科职干部
	孙 蓓	市经信委副主任
	刘才喜	市科技局副主任科员
	张文晓	市财政局副局长
	王利国	市人社局党委委员、市社保基金中心主任
	周 浩	市国土资源局副局长
	张建元	市住建局副局长
	崔 晗	市规划局副局长
	江 良	市市场监管局副局长
	宣 红	市统计局党组书记、副局长
	宋 毅	市国税局副局长
	陈 秋	昆山地税局副局长
	潘建康	昆山开发区管委会副主任

张建文	昆山高新区管委会副主任
王建芬	花桥经济开发区管委会副主任
张雪冬	张浦镇党委副书记
宋 崎	周市镇党委副书记
程 晔	陆家镇副镇长
袁志根	巴城镇副镇长
张 晶	千灯镇党委副书记
朱其昆	淀山湖镇人武部部长
袁 挺	周庄镇副镇长
朱春浩	锦溪镇副镇长

领导小组下设办公室，办公室设在市国土资源局，徐锁发任办公室主任，王建平、孙蓓、周浩任办公室副主任。今后遇人员工作变动，由各成员单位按分工及时调整并报送领导小组办公室，不再另行发文。

附件 2

昆山市工业用地调查及低效用地 再开发项目资料清单

部门		资料名称	内容说明
发改委		“十三五”规划纲要	
		相关产业发展规划	
		各开发区基本信息表及规划、已开发和已建设范围（园区边界）	
经信委		本市淘汰产能相关资料	
		腾出发展空间工作相关资料	
国土局	地籍科或信息中心	(1)2014 和 2015 年度土地利用现状变更调查数据库	MDB、SHP、GDB、CAD、TIFF、IMG 等矢量格式及相关文本、表格数据
		(2)最新航拍高清影像图	
		(3)全域最新城镇地籍数据库	
		(4)一张图系统兴趣点图层	
		(5)城市基础地理框架数据（天地图基础数据库）	
		(6)工业用地土地登记发证数据库	
		(7)集体土地使用权发证数据库或集体土地使用权调查数据	
	利用科	(8)供地数据库	
		(9)建设用地审批批次和单独选址项目库	
		(10)闲置土地、批而未供、供而未用土地台账及图形	
		(11)最新土地储备计划及土地储备规划成果	图件、数据库及文本等
		(12)最新土地利用年度计划成果	
		(13)最新开发区土地集约利用评价成果	
	(14)最新城市建设用地节约集约利用评价成果		
	(15)2015 年度城镇基准地价成果		
耕保科	(16)2015 年底最终的县乡两级土地利用总体规划成果（数据库及文本）		

住建局	企业用地产权登记信息表（见附件 2）	单位名称、企业坐落、组织机构代码、土地面积、审批施工面积、产权登记建筑面积
	最新征地拆迁补偿安置标准	
市场监管局	企业注册信息表（见附件 3）	单位名称、注册地址、组织机构代码、注册类型、国别
	2015 年在业、变更、注销企业表（见附件 4）	单位名称、工商登记证号、统一社会信用代码、注册地址、经营范围、所属行业、从业人员
统计局	2013 年经济普查库用地单位信息属性结构表（见附件 5）	单位名称、税务登记证号、行业代码、注册地址、经营地址、所属地区、产业类别、行业类别、单位所在地、营业收入、从业人员、是否规上企业
	集团企业名单、规上企业名单	2015 年集团企业、规上企业名单、组织机构代码
	2013—2015 年统计年鉴	
规划局	(1)全市地形图	CAD、JPG 等格式
	(2)最新城市总体规划及乡镇规划	
	(3)最新控制性详细规划（市区及区镇）	
	(4)相关旧城改造计划	
国税局	2015 企业国税表（见附件 6）	纳税人名称、税务登记证号、所属区镇、注册地址、销售收入、入库税收、纳税人状态等
地税局	2015 企业财税表（地税）（见附件 7）	纳税人名称、税务登记证号、企业状态、行业代码、工商登记注册号、实际经营地址、注册地址、房产税计税面积、从业人员、营业收入、利润总额、入库税（细分税种）
科技局	高新技术企业名单（见附件 8）	单位名称、组织机构代码
人社局	企业参保情况表（见附件 9）	单位名称、组织机构代码、参保人数
各区镇政府（管委会）	区镇企业信息表（见附件 10）	负责对各自地区的数据进行审核，对缺失数据进行完善，并对其真实性负责

附件 3

企业用地产权登记信息表

单位名称	企业坐落	组织机构代码	土地面积	审批施工面积	产权登记建筑面积
企业 1					
企业 2					
.....					

填表说明：黄底色为关联字段，红底色表头为需提供数据，蓝底色和黄底色标题为其他单位提供数据

数据格式：EXCEL 格式

附件 4

企业注册信息表

单位名称	企业坐落	组织机构 代码	工商登记 证号	税务登记 证号	统一社会信用 代码	企业法人	注册类型
企业 1							
企业 2							
.....							

填表说明：黄底色为关联字段，红底色表头和黄底色标题均为需提供数据

数据格式：EXCEL 格式

注册类型：外资、合资等。视具体情况而定

附件 5

2015 年在业、变更、注销企业表

单位名称	组织机构代码	登记机关	企业类型	所属行业代码	所属行业名称	企业状态	开业日期	工商登记证号	统一社会信用代码	注册地址	经营范围	所属行业	法定代表人	从业人员	联系电话
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
企业 1															
企业 2															
.....															

填表说明：黄底色为关联字段，红底色表头为需提供数据

列 6 具体参照国民经济行业分类标准（GB/T 4754-2011）

数据格式：EXCEL 格式

根据 2015 年企业新登记、变更、注销等情况，负责核对统计局提供的分地区企业基本情况相关电子数据，尤其要核对、补充、完善企业注册地址的有关情况；根据数据库年度动态管理的要求，定期提供企业新登记、变更、注销情况。

附件 6

2013 年经济普查库用地单位信息属性结构表

组织机构代码	单位详细名称	工商登记证号	税务登记证号	行政区划代码	法定代表人(单位负责人)	行业代码	所在地区划代码	注册地址	经营地址	所属地区	产业类别	行业类别	行业代码	单位所在地地址(街)	单位位于-社区(居委会)	营业收入	从业人数	是否规上企业	是否高新技术企业	
企业 1																				
企业 2																				
.....																				

填表说明：黄底色为关联字段，红底色表头为需提供数据

数据格式：EXCEL 格式

附件 7

2015 企业国税表

纳税人名称	组织机构代码	工商登记证号	税务登记证号	统一社会信用代码	企业状态	行业代码	法定代表人	联系方式	注册地址	实际经营地址	营业收入 (万元)	入库税收 (万元)	细分税种			备注
													xx 税	xx 税	xx 税	
企业 1																
企业 2																
.....																

填表说明：1. 黄底色为关联字段，红底色表头和黄底色表头均为需提供数据；

2. 明细税种根据税务库实际情况提供；

3. 数据格式：EXCEL 格式。

附件 8

2015 企业财税表（地税）

纳税人名称	组织机构代码	工商登记证号	税务登记证号	统一社会信用代码	企业状态	行业代码	法定代表人	联系方式	注册地址	实际经营地址	房产税计税面积	从业人员	营业收入	入库税收	细分税种		
															XX税	XX税	……
企业 1																	
企业 2																	
……																	

填表说明：黄底色为关联字段，红底色表头和黄底色表头均为需提供数据；

明细税种根据税务库实际情况提供；

数据格式：EXCEL 格式

企业状态：注销，吊销，正常户、非正常户等

附件 9

高新技术企业名单

单位名称	高新技术企业认定时间	组织机构代码	企业坐落
企业 1			
企业 2			
.....			

填表说明：黄底色为关联字段，红底色表头和黄底色标题均为需提供数据

数据格式：EXCEL 格式

附件 10

企业参保情况表

单位名称	组织机构代码	参保人数
企业 1		
企业 2		
.....		

填表说明：黄底色为关联字段，红底色表头和黄底色标题均为需提供数据

数据格式：EXCEL 格式

附件 11

区镇企业信息表

单位：万元

企业名称	组织机构代码证号	工商登记证号	税务登记证号	注册地址	经营地址	所属园区	所属行业	是否规上企业	是否高新企业	国税	地税	从业人员	建筑面积	土地面积	参保人数	土地权利人名称	所在地区	所属乡镇（街道）	土地坐落地址	土地证号
企业 1																				
企业 2																				
.....																				

填表说明：蓝底色为其他单位填写数据乡镇负责审核；红底色字段为乡镇填写

数据格式：EXCEL 格式

其他数据：经普查底图的备份数据，SHP 格式（PAD 使用底图数据）

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市委各部门，
市法院，市检察院，市各民主党派，各群众团体。

昆山市人民政府办公室

2016年9月6日印发
