



五台县低效用地再开发 利用专项规划 (2021年—2035年)

五台县自然资源局
二〇二四年十一月

前言

为深入贯彻《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）及山西省国土资源厅《关于印发〈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）精神，切实做好五台县城镇低效用地再开发工作，挖掘城镇建设用地利用潜力，进一步盘活存量建设用地，推进低效用地再开发，提高土地节约集约利用水平。通过对五台县低效建设用地进行全面调查，深度盘活城镇内存量建设用地，有序推进城镇低效建设用地再开发，优化土地资源要素配置，提高土地利用效益，健全和完善建设用地市场调节机制，促进产业转型升级和节约集约利用及土地绿色生态管理水平，保障经济社会持续健康发展。

为加快推进生态文明建设，全面贯彻党的二十大精神，着力推进高质量发展，实施供给侧结构性改革，健全节约集约用地制度，控增量、盘存量、调流量、提质量，优化空间格局、提高土地利用效率、促进产业结构调整、改善居民生活环境，推动构建人与自然和谐的现代化建设新格局，特编制《五台县城镇低效用地再开发专项规划（2021-2035年）》（以下简称“本规划”）。

本规划是开展城镇低效用地再开发工作、编制城镇低效用地再开发年度计划和实施低效用地再开发项目的指导和依据。

01 现状特征



1.1 基本内涵

► 内涵

政策、空间、效率等维度
综合效益低的
存量建设用地

► 三大类型



1.2 评估框架

► 建立“分类评估，多维分析”的评估技术框架



1.3 现状情况

► 分布情况

低效工矿用地

低效工矿用地主要分布在台城镇、沟南乡、东冶镇、豆村镇等。



低效城镇用地

低效城镇用地主要分布在台城镇、沟南乡、东冶镇等。



低效村庄用地

低效村庄用地主要分布在台城镇、沟南乡等。



02 目标策略



2.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，贯彻落实党的二十大提出的全面建成社会主义现代化强国目标的会议精神，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，树立创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，以节约集约用地为核心，实施节约优先的内涵挖潜型城镇建设用地保障战略，建立健全规划统筹、政府引导、市场运作、公众参与、利益共享、严格监管的工作机制，有效激励低效用地再开发利用，优化土地利用结构，提高土地利用效率，将五台县建成生态宜居、区域协调、城乡统筹、创新发展的现代化城市。

2.2 规划原则

坚持政府主导、科学规划

坚持市场配置、因势利导



坚持产业导向、分类引导

坚持节约优先、因地制宜

2.3 盘活思路

三大思维

运营思维

平衡片区成本收益，探索低效再开发过程中的利益统筹机制，实现可持续运营

系统思维

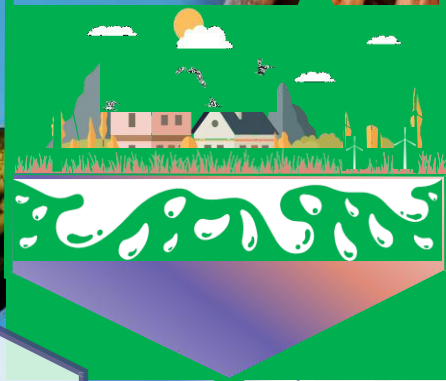
回应城市发展布局，以差异化政策实现分区、分类引导，实现有效更新

规划统筹 分级指引

衔接各级工作部署和要求、衔接国土空间规划体系，上下联动。

底线思维

落实空间底线要求，明确准入或禁止的管制规则，实现有序更新



传导城市战略，分片明确盘活目标与要求

分类统筹 差异引导

从“项目主导”到“战略传导”，精细构建盘活指引

基于五台低效用地再开发特点难点，针对性探索政策创新

有的放矢
精准实施

先试先行
政策创新

03 规划目标



3.1 规划目标

通过城镇低效用地再开发，增加城镇建设用地有效供给，提高土地利用效率和节约集约用地水平；推动经济结构调整，优化土地利用结构和城镇空间布局；提升基础设施配套水平，改善居民生活环境，促进宜居城乡建设；推进城镇建设用地利用和管理制度创新，增强政策储备和制度供给。

定性目标

- (1) 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，带动投资和消费增长，增强经济发展动力，提升土地对经济社会发展的持续保障能力。
- (2) 通过对低效城镇用地的更新改造，增加配套设施和公共开放空间，优化绿化景观，改善居住环境，提高人居品质，焕发商贸活力，提升城镇建设用地人口承载能力。
- (3) 通过对低效农村用地的更新改造，改善农村人居环境，保护生态环境。
- (4) 提升城镇整体发展质量，增强土地保障功能。
- (5) 提升城市整体环境，促进生态文明建设。

3.2 再开发任务

1.科学划定规划范围

根据五台县土地利用现状和经济社会发展需求，结合城镇低效用地再开发潜力调查与分析、统筹城乡发展，确定规划期内低效建设用地再开发总面积。

2.合理安排再开发项目时序及资金安排

坚持“先易后难，重点开发”、“公益优先，捆绑开发”的再开发策略，结合再开发主体及再开发模式等因素，综合确定低效用地再开发重点改造区域和改造时序，制定近、远期开发时序和投资计划，以指导低效用地再开发工作有序推进。

3.提出规划实施保障措施

低效用地再开发工作面临制度不健全，产权复杂、征地难度大，资金来源短缺等诸多难题。为实现五台县城镇低效用地再开发工作的顺利开展，县政府必须高度重视，成立专门的工作领导小组，在县政府的统一领导下，形成合力，提出切实可行的规划实施保障措施，积极稳妥地推进城镇低效用地再开发工作。

4.建立低效用地再开发规划数据库

为实现低效用地再开发工作的延续性，必须充分发挥信息化管理平台的作用，及时将开发范围、权属、开发类型、开发时序、开发主体、开发模式、规划用途等地块信息上图入库，实行全程动态监督管理，做到审核一批、建设一批、验收一批，防止“二次”低效利用土地的出现。同时，按照年度计划，每年对低效用地规划数据库进行实时更新，以实现再开发项目信息的公开化、透明化和共享化。

04 空间布局



4.1 城镇低效用地空间布局

旧城镇开发用地布局

旧城镇项目位于台城镇南关村，面积为1.23公顷，主要针对中心城区内的老旧小区进行改造开发，改善居民居住环境，提升城市品质。

通过拆除重建或局部翻新，提升小区整体风貌，增加绿化面积，完善公共设施，打造宜居社区。结合小区实际情况，引入商业、文化、体育等多元化功能，满足居民多样化需求。

旧村庄开发用地布局

旧村庄开发项目位于台城镇古城村、南关村、西富村、台城村，面积为33.27公顷，主要针对中心城区内的城中村进行改造开发，通过统一规划与设计，提升村庄整体风貌，打造具有地方特色的城市景观。对农村居民点进行统一布局，集中建设，实现村庄建设用地的集约利用，同时完善公共服务设施和基础设施配套，提升居民生活质量。在改造过程中注重保护历史文化遗产，传承地方特色文化，增强文化认同感。

旧厂矿开发用地布局

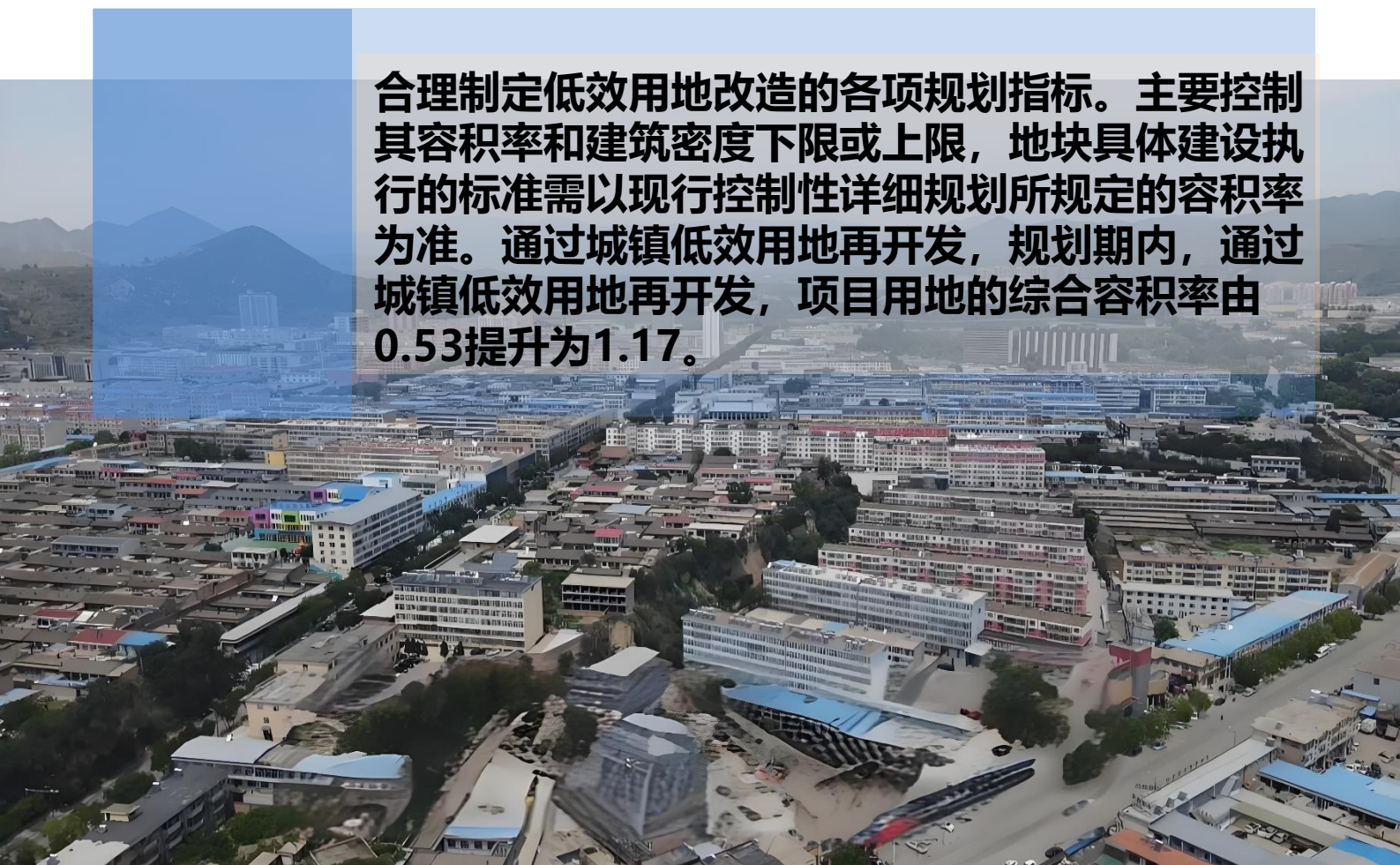
旧厂矿再开发项目用地分布相对分散，以沟南乡和台城镇为主，主要为停产倒闭的企业，面积达33.46公顷。开发后重点将低效利用的工业企业进行整治盘活，推动工业项目集聚发展，促进土地节约集约利用。

4.2 城镇低效用地结构调整

将城镇低效用地叠加五台县国土空间总体规划，划分出若干个分地块，通过对分地块规划情况的梳理汇总，进一步明确和落实各个地块的可开发情况，编制分地块功能引导图，从而为分地块开发提供参考，并以此加强对可开发图斑的控制和引导。

4.3 土地利用强度优化

合理制定低效用地改造的各项规划指标。主要控制其容积率和建筑密度下限或上限，地块具体建设执行的标准需以现行控制性详细规划所规定的容积率为准。通过城镇低效用地再开发，规划期内，通过城镇低效用地再开发，项目用地的综合容积率由0.53提升为1.17。

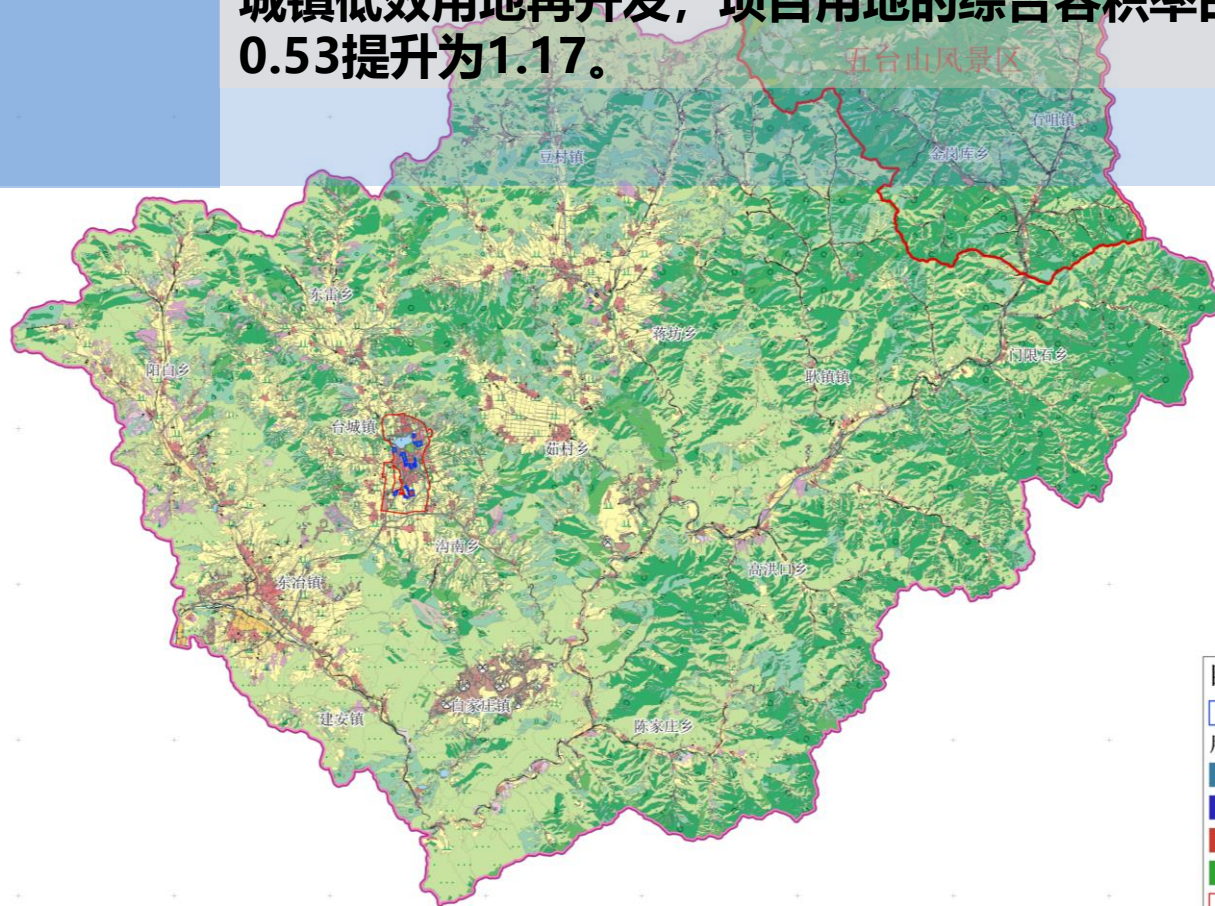


4.4 开发专项更新指引

按照相关规划及建设项目建设标准，对规划居住、商服、工矿仓储、公共服务与公共管理等相关用地建设情况进行指引。其中，容积率和建筑密度高中低的分区依据不同用地类型的容积率和建筑密度情况进行划分。

4.5 用地结构优化

合理制定低效用地改造的各项规划指标。主要控制其容积率和建筑密度下限或上限，地块具体建设执行的标准需以现行控制性详细规划所规定的容积率为准。通过城镇低效用地再开发，规划期内，通过城镇低效用地再开发，项目用地的综合容积率由0.53提升为1.17。



05 时序安排



5 再开发项目、时序安排

再开发项目

- 规划期内低效用地再开发地块23个，再开发面积67.96公顷，其中低效城镇再开发面积1.23公顷，低效工业33.46公顷，低效农村33.27公顷。

再开发时序

- 按照“先易后难、突出重点、分期推进、分类指导”的标准，有序开展城镇低效用地再开发。

时序更新调整 机制

- 根据项目开发进展情况，建立城镇低效用地再开发规划年度更新机制，对每年拟开发的项目进行调整。如果地块再开发条件成熟，可将项目规划进行前置。同时，若规划期内再开发项目实施过程中存在不可预知或不可抗力因素，再开发遇到阻碍，亦可将规划期内项目进行调整。



06 实施保障

6 实施保障



健全配套政策

分析城镇低效用地再开发管理规定、工作程序和配套政策的制定，以及财政税费扶持力度的加大。



加强组织领导

论述如何加强组织领导和宏观协调，制定年度计划和实施方案，提高发展经济运作水平。



征询权利人再开发意愿

探讨如何充分征求原土地使用者意见，保障公众利益，协调各利益群体关系。



健全监管考核机制

分析如何对再开发地块进行跟踪调查，及时了解地块开发进展情况，提高执行力。



妥善解决农民就业问题

探讨如何提供产业发展空间，优先录用再开发范围内的村民，增加就业机会。

