

# 广西壮族自治区贵港市本级 城镇低效用地再开发规划

(2018-2025 年)

贵港市国土资源局

二〇一八年九月



## 目录

前言.....	1
第一章规划总则.....	3
一、指导思想.....	3
二、规划原则.....	3
三、规划依据.....	5
四、规划范围.....	7
五、规划期限.....	7
第二章城镇低效用地调查.....	8
一、低效用地内涵.....	8
二、低效用地认定标准.....	8
三、调查范围及对象.....	10
四、调查时点.....	10
第三章城镇低效用地现状及潜力分析.....	11
一、城镇低效用地现状分析.....	11
二、城镇低效用地潜力分析.....	12
第四章再开发规划目标及任务.....	14
一、规划目标.....	14
二、规划任务.....	15
第五章再开发规划布局、结构和强度优化.....	18
一、空间布局及结构优化.....	18
二、开发强度优化.....	19
第六章再开发主体及模式.....	21
一、再开发主体.....	21
二、再开发模式.....	25

第七章再开发项目时序配置及重点项目.....	28
一、再开发时序配置.....	28
二、重点项目安排.....	30
第八章再开发资金预算与利益分配.....	31
一、年度资金预算安排.....	31
二、资金筹措方式.....	32
三、利益分配.....	32
第九章再开发规划实施效益评价.....	34
一、社会效益.....	34
二、经济效益.....	34
三、环境效益.....	35
第十章再开发政策引导.....	37
一、鼓励多种方式进行再开发.....	37
二、实行差别化政策推进低效用地再开发.....	38
第十一章再开发规划实施保障措施.....	40
一、加强组织领导，形成上下联动合力.....	40
二、编制年度实施方案，分期有序推进.....	40
三、充分征询权利人再开发意愿，保障公众利益.....	40
四、完善资金政策支持，拓宽再开发资金渠道.....	40
五、建立利益分配机制，确保农民合理利益.....	41
六、积极宣传引导，统一思想认识.....	41
附表.....	42

## 前言

随着“一带一路”、“中国-东盟自由贸易区”、“珠江-西江经济带”等国家和地区发展战略的确立和实施，促进了对外开放，推动了经济转型升级，形成了东西互济、面向全球开放的新格局。贵港市既是国家“一带一路”倡议门户的重要节点；同时又是“中国-东盟自由贸易区”物流通道的“桥头堡”，是“珠江-西江经济带”两核（南宁-广州）的连接点，在承接珠三角产业转移中起着重要的支撑作用。随着经济建设的有序推进，贵港市的建设用地需求正逐年增加，新增建设用地指标不足，土地供需矛盾日益凸显。因此，大力开展低效用地挖潜再利用成为了实现从发展“增量”转向盘活“存量”，提高土地产出增加经济收益的有效途径。

为推进新型城镇化建设，满足经济社会发展对城镇建设用地日益增加的需求，促进节约集约用地和产业转型升级。贵港市国土资源局按照《国土资源部办公厅关于印发〈城镇低效用地再开发规划编制要点〉的通知》（国土资发〔2017〕47号）和《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发〈广西城镇低效用地再开发规划编制要点〉的通知》（桂国土资办〔2018〕67号）要求，在完成城镇低效用地潜力调查及成果编制的基础上，科学编制《贵港市本级城镇低效用地再开发规划（2018-2025年）》（以下简称《规划》）。

《规划》全面摸清了贵港市城镇低效用地的现状规模、布局、结构、建设强度，为合理划定低效用地再开发范围提供数据支撑；提出再开发规划目标及任务，为再开发工作指明了方向；明确再开发主体

及模式，为再开发项目实施提供引导；合理安排项目再开发时序，确保再开发工作有序推进；拓宽资金渠道、提倡利益共享机制，注入市场活力，增强全民再开发积极性；综合分析再开发效益评价，促进城市、经济、社会和谐发展；提出切实可行的保障措施，确保规划积极稳妥推进。

# 第一章 规划总则

## 一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大提出的全面建成小康社会各项要求，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，推动实施乡村振兴、区域协调发展、可持续发展战略。坚持以人民为中心，把人民对美好生活的向往作为奋斗目标，以人为本，促进新型城镇化发展；坚持绿色发展，转变发展方式，提升发展质量，改善生态环境，建设美丽中国；坚持市场化导向，鼓励土地权利人自主开发，鼓励社会资本积极进入，促进城镇更新改造和产业转型升级，提升建设用地人口、产业承载能力，建设和谐宜居城镇。

## 二、规划原则

### （一）以人为本，和谐发展

城镇低效用地再开发应以优化人居环境、提高生活质量、提升城市品位、完善城市功能、保护历史风貌为目的，以保障和促进科学发展为主线，充分考虑人民利益，促进经济社会事业又好又快发展。

### （二）依法依规，实事求是

城镇低效用地再开发必须遵守国家法律法规、部门规章及各项政

策，充分考虑所在地的实际需要，遵循自然和社会发展规律，因地制宜制定规划方案和配套政策，科学合理安排城镇低效用地再开发规模、布局和时序。

### **（三）生态优先，保护优先**

城镇低效用地再开发应坚持绿色发展，突出红线控制和底线思维，充分考虑地方资源环境承载力、城市地质环境、国土开发强度，实现对资源开发利用和保护的整体管控，实现对存量空间的挖潜利用。

### **（四）节约优先，布局优先**

城镇低效用地再开发必须坚持节约优先，以节约集约用地、优化土地利用结构和布局为手段，形成节约资源和保护环境的空间布局、产业结构、生产方式、生活方式，构建具有地方特色的“三生”空间。

### **（五）区域协调，城乡融合**

立足城市全域经济社会发展，统筹考虑城市与周边城市、村镇的功能和发展方向，统筹安排基础设施、公共服务设施、居住、产业、城市绿地等，实现区域、城乡协调发展。

### **（六）公众参与，利益公平**

规划应充分尊重土地权利人意愿，切实保障公众知情权、参与权、表达权和监督权；妥善处理好各方主体责、权、利关系，遵循政府指导、市场运作、利益共享、公平公正，保障城市可持续发展。



### 三、规划依据

#### (一) 法律法规

- 1、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1999.1.1 施行);
- 2、《基本农田保护条例》(1999.1.1 施行);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(2004.8 修订);
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》(2008.1.1.施行);
- 5、《土地复垦条例》(2011.2.22 施行);
- 6、《节约集约利用土地规定》(中华人民共和国国土资源部令第61号)(2014.9.1 施行);
- 7、《中华人民共和国环境影响评价法》(2016.9.1 施行);
- 8、《土地利用总体规划管理办法》(国土资源部令第72号)。

#### (二) 规程规范

- 1、土地基本术语(GB/T 19231-2003);
- 2、《城市用地分类和规划建设用地标准》(GB50137-2011);
- 3、《城市道路绿化规划与设计规范》(CJJ75-97);
- 4、《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008);
- 5、《城市用地竖向规划规范》(GB50442-2008);
- 6、土地利用现状分类(GB/T21010-2007);
- 7、《广西壮族自治区建设用地控制指标(修订稿)》(桂国土资发〔2015〕78号)。

### （三）政策性文件

- 1、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
- 2、《国土资源部关于印发开展城镇低效用地再开发试点指导意见的通知》（国土资发〔2013〕3号）；
- 3、《国土资源部关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（国土资发〔2016〕147号）；
- 4、《国土资源部办公厅关于印发〈城镇低效用地再开发规划编制要点〉的通知》（国土资厅发〔2017〕47号）；
- 5、《国土资源部办公厅关于印发〈城镇低效用地再开发工作推进方案（2017年-2018年）〉的通知》（国土资厅函〔2017〕1172号）；
- 6、《广西壮族自治区国土资源厅关于印发〈广西城镇低效用地再开发工作实施方案〉的通知》（桂国土资发〔2017〕51号）；
- 7、《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发〈广西城镇低效用地再开发规划编制要点〉的通知》（桂国土资办〔2018〕67号）；
- 8、《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发城镇低效用地再开发规划成果图件编制标准的通知》（桂国土资办〔2018〕227号）。

### （四）相关规划

- 1、《贵港市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- 2、《贵港市城市总体规划（2008-2030年）》；
- 3、《贵港市土地利用总体规划（2006-2020年）》调整完善方案（2015年调整）；

- 4、《贵港市中心城区-江南片区控制性详细规划》；
- 5、《贵港市火车站控制性详细规划》；
- 6、《贵港市产业园区控规修编（2016-2030）》；
- 7、《贵港市郁江北堤堤路园片区控制性详细规划》；
- 8、《贵港市2013-2017年棚户区改造规划》。

#### 四、规划范围

规划范围为贵港市土地利用总体规划中心城区及桥圩镇城乡建设用地允许建设区范围内的城镇低效用地，即经第二次全国土地调查已确定为建设用地中的布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧、设施落后、不符合安全生产和环保要求且权属清晰、不存在争议和法律纠纷的存量建设用地。

#### 五、规划期限

本次规划期限为2018-2025年。近期为2018-2020年，远期为2021-2025年。

## 第二章城镇低效用地调查

### 一、低效用地内涵

城镇低效用地是指城镇规划区内，经全国第二次土地调查已确定为建设用地中的布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧、设施落后、不符合安全生产和环保要求的存量建设用地，权属清晰、不存在争议和法律纠纷，主要包括旧城镇、旧厂矿、旧村庄和其他低效用地。

### 二、低效用地认定标准

#### （一）旧城镇认定标准：

具有以下情形之一的用地可认定为旧城镇用地：

- 1、布局散乱、用途不合理、设施陈旧、不符合安全要求的城镇建设用地。
- 2、达不到所在区域控制性详细规划确定的容积率、建筑密度等控制标准的城镇建设用地。
- 3、不具备保留价值的城市规划确定实施改造的城镇建设用地。

#### （二）旧厂矿认定标准：

具有以下情形之一的用地（国土部门认定的闲置土地除外）可认定为旧厂矿用地：

- 1、国家和自治区产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地。认定依据：《产业结构调整指导目录（2011年本）》（2013年修订）、《部分工业行业淘汰落后生产工艺装备和产品指导目录（2010年本）》等文件规定的禁止类、淘汰类产业用地。
- 2、不符合安全生产和环保要求的产业用地。认定依据：根据《环

境保护部关于实施工业污染源全面达标排放计划的通知》《广西壮族自治区工业污染源全面达标排放计划实施方案的通知》（桂环函〔2017〕539号）等文件要求，钢铁、火电、水泥、煤炭、造纸、印染、污水处理厂、垃圾焚烧厂等8个行业工业污染源排放排查和评估未达标的产业用地。

3、“退二进三”产业用地。认定依据：因城乡规划调整或实施城市规划需要进行旧城改造的工业用地；企业因转型升级需要自行申请退出的工业用地等。

4、利用强度和投入产出强度明显低于建设用地控制标准的产业用地。认定依据：《广西壮族自治区建设用地控制指标（修订稿）》（桂国土资发〔2015〕78号）和各市、县制定的有关控制标准。

5、企业处于停产、半停产状态1年以上的工矿用地，工业内部空闲地。

6、布局散乱、设施落后，规划确定改造的老工业区。

（三）旧村庄认定标准：

具有以下情形之一的用地可认定为旧村庄用地：

1、因城市基础设施、公共设施建设或城市规划实施需要进行改造的村庄用地。

2、村内生活环境恶化，配套设施落后，不符合规划和消防要求，房屋质量存在安全隐患，居民生命财产安全和人身健康受到严重威胁的村庄用地。

3、村内存在环境污染、治安恶化等问题，严重妨碍周边地区单位和居民正常经营和生活的村庄用地。

4、因产业结构调整或引进重大项目等需要改造或实施搬迁的村庄用地。

5、城中村内达不到所在区域控制性详细规划关于节约集约用地标准的“三产用地”。

6、因公共利益需要，市、县政府决定进行改造的其他村庄用地。

（四）其他低效用地：包括空闲场地、废弃道路、废弃特殊用地等。

### 三、调查范围及对象

依据《广西城镇低效用地再开发规划编制要点》，结合贵港市实际情况，综合确定本次城镇低效用地调查范围为贵港市中心城区范围以及部分重点乡镇的城乡建设用地允许建设区范围，总面积 15103.62 公顷。具体包括贵城街道办事处、江南办事处、八塘镇、大圩镇、港城镇、石卡镇、覃塘镇、桥圩镇、根竹乡、新塘乡、武乐乡。

调查对象为调查区域范围内符合低效用地认定标准的旧城镇、旧村庄、旧厂矿及其他低效用地。

### 四、调查时点

本次贵港市城镇低效用地调查时点统一为 2017 年 12 月 31 日。

## 第三章城镇低效用地现状及潜力分析

### 一、城镇低效用地现状分析

#### （一）低效用地现状规模及分布情况

经调查核实，本次贵港市本级城镇低效用地调查结果共涉及 64 个调查单元，低效用地总面积 416.43 公顷，占本次调查区域内现状建设用地面积的 2.76%，主要分布在港北区及港南区。

#### （二）低效用地类型及分布

本次贵港市本级城镇低效用地类型包括旧城镇、旧厂矿、旧村庄 3 种类型。其中涉及 41 个旧厂矿低效用地调查单元，面积 344.11 公顷，占低效用地总规模 82.63%，主要分布在贵城街道办事处和八塘镇；旧城镇 20 个，面积 34.94 公顷，占低效用地总规模的 8.39%，主要分布在贵城街道办事处和根竹乡；旧村庄 3 个，面积 37.38 公顷，占低效用地总规模的 8.98%，全部分布在贵城街道办事处。

#### （三）低效用地存在问题分析

##### 1、土地利用粗放，集约利用水平低。

根据现状统计分析，本次划定的贵港市城镇低效用地的现状容积率平均值为 0.45，建筑密度为 26.57%，部分工业企业已处于停止生产运营状态，土地投入产出水平较低，集约利用水平不高。

##### 2、配套设施落后，环境污染较大。

贵港市独山水泥厂、广西贵港红旗纸业有限公司、广西贵糖（集团）股份有限公司、贵港市肉类联合加工厂、贵港市港北区贵城粮食业发展公司等传统老工业企业多集中在中心城区范围内，且大型企业

多沿郁江两侧分布。与新兴工业区相比，老工业企业面临产业结构低挡、装备老化、生产技术落后、产品竞争力差、基础设施配套不足等诸多问题。随着新型工业化道路的不断推进，对于生态环保要求逐步提高，落后的配套设施已不能满足相关各项环保排放的标准，环境污染较大，企业转型升级迫在眉睫。

### 3、规划要求不符，建设品质不高。

贵港市本次划定的低效用地主要以旧厂矿为主，企业建设年代较早，如大型的广西贵糖（集团）股份有限公司于1956年建成投产，是国家“一五”期间的重点建设项目之一。一方面在国务院颁布《村镇建房用地管理条例》（1982年）之后至土地管理法颁布之前，城市规划和土地规划都相对滞后，导致城市建设处于无标准建设状态，土地资源得不到合理利用；另一方面受当时经济实力和建筑技术的限制，所见生产区、生活区在当时看来是节约集约用地，但现在看来几乎全是低矮的破旧危房，配套设施缺乏、环境条件欠佳，总体品质不高。

## 二、城镇低效用地潜力分析

### （一）规模潜力测算结果分析

对贵港市城镇低效用地进行潜力测算分析，算得可实现潜力规模为275.63公顷。其中按现状用途分，住宅用地38.93公顷，商服用地21.17公顷，工矿仓储用地344.11公顷，公共管理与公共服务用地12.22公顷；按低效用地类型分，旧厂矿344.11公顷，旧城镇34.94公顷，旧村庄37.38公顷，整体低效用地潜力挖潜以旧厂矿为主。

### （二）经济潜力测算结果分析

对贵港市城镇低效用地进行经济潜力测算分析，算得经济潜力为379.43亿元。其中按现状用途分，住宅用地61.30亿元，商服用地36.21



亿元，工矿仓储用地 278.47 亿元，公共管理与公共服务用地 3.36 亿元；按低效用地类型分，旧厂矿 278.47 亿元，旧城镇 40.36 亿元，旧村庄 60.51 亿元。

## 第四章再开发规划目标及任务

### 一、规划目标

#### （一）总体目标

以建设西江流域核心港口城市为目标，按照“严控增量、盘活存量、优化结构、提升效率”的要求，积极推进存量建设用地“二次开发”，促进土地利用方式从外延式增量扩张向内涵式存量挖潜转变，优化土地利用结构，提高土地资源利用率，实现土地资源优化配置，为经济社会发展提供强有力的用地保障。

#### （二）定性目标

1、缓解用地供需矛盾。通过开展城镇低效用地的二次开发，提高低效用地的处置力度，增加建设用地有效供给，切实把存量资源转化为生产力，提高土地资源要素配置效率和产出效益。

2、优化土地资源空间布局。妥善解决好城镇中存在的棚户区、城中村、交通拥堵、废旧厂房等问题，通过对规划区内落后、淘汰、不符合环保和城市规划要求的城镇用地进行再开发，推动城镇规划、区域功能的落实，优化土地资源空间布局。

3、促进产业结构调整升级。通过差别化土地供应方式及相应的激励政策，淘汰掉一些低效益、高耗能的老工业企业，并积极引入部分高新技术企业项目，对土地资源进行整理和优化，加快产业结构调整升级。

4、改善人居环境。因地制宜，采取不同的再开发模式，对城市建设发展中形成的“城中村”和布局散乱的旧城区，进行综合整治、功能完善或拆除重建，进一步提升城市形象和品质，持续改善人居环境。

### (三) 定量目标

依据城镇低效用地潜力调查结果,结合城市用地发展方向及棚户区改造规划、城市总规、控规等相关规划要求,合理安排各类建设用地规模布局,优化城镇空间结构,完善产业功能分区用地布局,强化产业集聚。

#### 1、低效用地再开发规模

根据城镇低效用地认定标准,本次贵港市认定的低效用地面积为416.43公顷,综合考虑资金、搬迁、原土地使用权人开发意愿等各方因素影响,最终确定拟将351.31公顷列入本次规划(2018-2025年)进行实施再开发。

#### 2、各类型低效用地再开发规模

近期规划(2018-2020年)拟实施再开发项目35个,总面积230.51公顷,以旧厂矿为主,面积191.15公顷,旧城镇29.81公顷,旧村庄9.55公顷;远期规划(2021-2025年)拟实施再开发项目17个,总面积120.80公顷。

#### 3、再开发土地利用强度

规划期间,商服用地平均综合容积率由0.69提高至2.95,建筑密度由35.73%提升至40%;住宅用地平均综合容积率由1.05提高至3.48,建筑密度由30.42%提高至35.42%,改变了老城区内土地利用效率低,绿化及配套设施配套落后的现状;工矿仓储用地平均综合容积率由0.30提高至1.85,建筑密度由20.13%提高至45.00%。

## 二、规划任务

### (一) 摸清家底,科学认定城镇低效用地范围

按照《广西壮族自治区国土资源厅办公室关于印发〈广西城镇低

效用地再开发规划编制要点〉的通知》（桂国土资办〔2018〕67号）文件中规定的城镇低效用地标准，采用内业判读与外业调研相结合的方式，科学合理的划定城镇低效用地范围。

## （二）科学测算，深入分析城镇低效用地现状水平及再开发潜力

以城镇地籍调查、土地利用变更调查等数据为基础，结合遥感影像及外业实地核查结果，对比规划开发建设强度控制指标要求。科学合理的测算城镇低效用地范围内的土地利用强度、再开发规模潜力、再开发经济潜力等。深入分析城镇低效用地利用存在问题及原因，未来可再开发的潜力，为下一步划定城镇低效用地再开发范围提供数据支撑。

## （三）结合实际，合理安排城镇低效用地再开发规模及空间布局

依据“十三五”国民经济发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划，从贵港市经济社会发展目标、城市功能定位和重点发展方向出发。综合发改、规划、住建、国土等各职能部门意见以及土地使用者再开发意愿等实际情况，合理安排本次城镇低效用地再开发规模及空间布局。

## （四）科学规划，合理引导规划期内城镇低效用地再开发的土地利用强度及开发时序

以城市总体规划、控制性详细规划为依据，结合经济社会发展实际情况，明确城镇低效用地再开发用途，合理设置城镇低效用地再开发利用强度。在此基础上确定地块再开发模式、再开发主体和再开发

时序，制定年度再开发计划和投资计划。

### **（五）综合评价，全面分析再开发地块实施效益**

根据城镇低效用地再开发规模、用途、时序等情况，从经济效益、社会效益、环境效益以及与相关规划衔接等四方面对城镇低效用地再开发可能带来的城市空间布局优化、产业结构升级、人居环境改善等影响进行综合评价，全面分析实施城镇低效用地再开发工作所产生的效益。

### **（六）强化管理，提出切实可行的规划实施保障措施**

为确保城镇低效用地再开发规划工作健康有序推进，全市必须高度重视，强化责任，在政府的统一领导下，各相关职能部门密切配合。集思广益，提出切实可行的规划实施保障措施，积极稳妥的推进城镇低效用地再开发工作。

## 第五章再开发规划布局、结构和强度优化

### 一、空间布局及结构优化

结合贵港市“十三五”规划、城市总体规划、控制性详细规划及棚户区改造规划等城市功能定位与城市更新改造计划，坚持以港北区作为城市政治文化商住核心城区，港南区作为城市重要商住区和工贸区，覃塘区作为城市重要经济功能区的城市功能定位为引导。将城镇低效用地再开发地块与多个规划相匹配，确保再开发地块开发方向和功能符合贵港市未来发展方向，有利于城市建设发展，再开发用途包括住宅用地、商服用地、工矿仓储用地和公共管理与公共服务用地。

#### 1、再开发用途为住宅用地

再开发用途为住宅用地的面积 187.64 公顷，占再开发地块总面积的 53.41%。主要分布在港北区建设路及东风路沿郁江一带，江北大道右侧的肉类联合加工厂，金港大道与西江园路的交汇处。

#### 2、再开发用途为商服用地

再开发用途为商服用地的面积 2.11 公顷，占再开发地块总面积的 0.60%，其中批发零售用地 0.50 公顷，住宿餐饮用地 1.16 公顷，其他商服用地 0.45 公顷。零星分布于建设路与仙衣路的交汇处以及建设路与东风路交汇处。

#### 3、再开发用途为工矿仓储用地

再开发用途为工矿仓储用地的面积 74.65 公顷，占再开发地块总面积的 21.25%。重点分布于港北区南平路的贵港企业生产区以及港南区南环路工业园区内。

#### 4、再开发用途为公共管理与公共服务用地

再开发用途为公共管理与公共服务用地的面积 86.91 公顷，占再开发地块总面积的 24.74%。主要以公园与绿地为主，其面积达 76.59

公顷；规划为科教用地面积 10.32 公顷。

## 二、开发强度优化

### (一) 土地开发强度优化

充分发挥城市总体规划、控制性详细规划，工业项目建设用地控制指标等规划及标准规范的控制引导。明确再开发地块的容积率、建筑密度、地均固定资产投资等控制标准。针对规划用途为商业用地性质的地块其容积率及建筑密度一般在 2.5-4、25%-40%内调整浮动；住宅用地按照多层、小高层、高层进行归类划分，容积率及建筑密度一般在 3-5、30%-40%区间值内调整浮动；工业用地应以建设多层标准厂房为主，合理安排办公用地、绿地及道路用地等用地比例结构，积极引入高新技术产业，严格按照工业建设用地控制指标要求落实企业开发投资强度。公共管理与公共服务用地多以科教用地及公园与绿地为主，不断完善城市基础设施和环境卫生设施，提升城市综合服务功能，改善人居环境。

经测算，将本次 351.31 公顷再开发地块的容积率及建筑密度等调整后，可实现挖掘规模潜力达 275.63 公顷，大大的提高了土地节约集约利用水平，为城市用地提供了更好的保障。

### (二) 开发强度控制引导

#### 1、容积率控制引导

根据《广西区低效用地编制要点》对容积率分类标准进行统计，规划期间，一类容积率区 76.59 公顷，二类容积率区 32.29 公顷，三类容积率区 53.84 公顷，四类容积率区 185.43 公顷，五类容积率区 3.16 公顷。

#### 2、建筑高度控制引导

根据《广西区低效用地编制要点》对建筑高度分类标准进行统计，规划期间，一类建筑高度区 98.56 公顷，二类建筑高度区 64.16 公顷，三类建筑高度区 2.23 公顷，四类建筑高度区 9.54 公顷，五类建筑高度区 176.81 公顷。

### 3、建筑密度控制引导

根据《广西区低效用地编制要点》对建筑高度分类标准进行统计，规划期间，一类建筑密度区 76.59 公顷，三类建筑密度区 10.32 公顷，四类建筑密度区 172.06 公顷，五类建筑密度区 92.34 公顷。



## 第六章再开发主体及模式

### 一、再开发主体

基于再开发地块的现状，根据再开发利用的用地性质，从全市经济社会发展和城市规划实施等现实条件出发，通过定性分析判定地块再开发过程中起主导作用的再开发主体，确定城镇低效用地再开发的主体为政府主导开发、原土地使用权人自主开发、政府与企业合作开发三种类型。

#### （一）政府主导开发

为了城市基础设施和公共设施建设或实施城市规划进行改建需要调整使用土地的，由政府主导实施改造，适用于基础设施和公益性项目的建设，可在拆迁阶段通过招标方式引入企业单位承担拆迁工作，拆迁费用和合理利润可以作为征地拆迁补偿成本从土地出让收入中支付。

优势：立足实际，着眼大局，基础设施、公益性项目的建设，能够最大程度的得到被拆迁人、企业的支持，补偿资金与安置措施能够相对妥善的处理，从城市景观、环境效益上按照城市规划与贵港市实际要求进行改造开发，保证再开发质量。

风险：政府承担较大的资金压力，缺乏市场化运作，不利于土地市场价值最大化。

规划期内，政府主导再开发的项目共3个，改造面积76.59公顷，全部为旧厂矿用地，占再开发面积21.80%，其未来的规划用途主要用于发展公园与绿地。具体详见下表。

表1 政府主导开发型项目汇总表

单位:公顷、万元

项目类型	调查单元编号	项目名称	面积	比例
旧厂矿	CK023	贵港市红旗造纸厂再开发项目	3.98	5.20
	CK024	贵港市财政信用资金管理局再开发项目	62.54	81.65
	CK032	贵港市水泥厂再开发项目	10.07	13.15
合计			<b>76.59</b>	<b>100.00</b>

## (二) 原土地使用权人自主开发

原土地使用权人自主开发型主要指由原土地使用权人通过自主、联营、入股、转让等多种方式对城镇低效用地再开发。涉及划拨土地改变为出让的,可采取协议方式补办出让手续;涉及原出让土地变更土地用途补缴土地出让价款的,按照现实评估价以协议方式补交土地出让金。自行开发过程中,鼓励土地归宗集中开发,即鼓励其整合周边零散用地一齐进行协议出让进行集中开发。

优势:充分发挥了原土地使用人的积极性,拆迁改造工作顺利推进;在政府改造资金有限的情况下,是推进城镇低效用地再开发进程的重要手段;既实现有意向的原土地使用权人转型发展,又促进有实力的原土地使用权人发展壮大。

风险:改造需占用大量的流动资金,直接增加了原土地使用权人的经营风险和改造风险;在改造过程中由于资金不到位等原因有可能导致烂尾;部分企业经验的缺乏,亦增加了自主改造的难度。

规划期内,原土地使用权人自主开发项目共23个,面积64.63公顷,占再开发面积18.40%。

表2 原土地使用权人自主开发型项目汇总表

单位:公顷、万元

项目类型	调查单元编号	项目名称	面积	比例
旧厂矿	CK003	贵港市南方商品混凝土有限公司再开发项目	1.49	2.31
	CK012	郑绍程再开发项目	0.45	0.70
	CK013	郑绍程再开发项目	0.68	1.05
	CK014	广西贵港悦邦制衣有限公司再开发项目	1.52	2.35
	CK018	广西西江化工有限责任公司再开发项目	19.17	29.66
	CK025	广西农垦国有西江农场再开发项目	14.86	22.99
	CK029	贵港市保健饮料厂再开发项目	3.31	5.12
	CK030	贵港市港南区桥圩镇金丰羽绒厂再开发项目	0.55	0.84
	CK031	贵港市港南区桥圩镇恒利羽绒厂再开发项目	0.50	0.77
		小计	42.52	65.79
旧城镇	CZ005	广西玉林市糖业酒类副食品公司贵港市批发站再开发项目	0.23	0.36
	CZ006	郑绍程再开发项目	0.39	0.60
	CZ007	郑绍程再开发项目	0.32	0.50
	CZ008	北门市场再开发项目	0.50	0.77
	CZ009	市律师事务所再开发项目	0.02	0.02
	CZ010	中国工商银行股份有限公司贵港分行再开发项目	0.08	0.13
	CZ011	贵港市房地产综合开发公司再开发项目	0.35	0.54
	CZ014	贵港市中环镀膜玻璃厂再开发项目	0.21	0.32
	CZ015	玉林五金公司再开发项目	0.14	0.22
	CZ016	贵港市国有资产经营管理中心再开发项目	4.23	6.54
	CZ017	中国外运广西贵港公司再开发项目	0.91	1.40
	CZ018	梧州市航运驻贵港办事处再开发项目	0.19	0.29
	CZ019	贵港市民政松达塑料制品厂再开发项目	0.24	0.37
	CZ020	南江市场再开发项目	14.30	22.13
	小计	22.11	34.21	
合计			<b>64.63</b>	<b>100.00</b>

### (三) 政府与企业合作开发

政府根据城市总体规划,提出规划建设条件,引入社会资金改造,按照土地现状,通过招标、拍卖、挂牌等公开方式确定土地使用权人,由政府主导拆迁,土地竞得人承担商品房建设,并由政府进行过程监管。

优势:缓解政府投入资金压力,在一定程度上加快了投资建设进度;市场化运作能拓宽投资渠道,吸引社会各界参与到改造中,社会

分工明显，一定程度上加快改造进度，有效促进城市更新，盘活存量建设用地。

风险：开发商以盈利为主要目的，在施工过程中可能引起社会、环境等问题，需政府有力监管、适当调控。

经调查，初步确认贵港市城镇低效用地再开发地块中以政府与企业合作开发的类型为主，共涉及26个，面积210.09公顷，占再开发面积59.80%。大部分为旧厂矿用地，属于“退二进三”产业用地。

表3 政府与企业合作开发型项目汇总表

单位：公顷、万元

项目类型	调查单元编号	项目名称	面积	比例
旧厂矿	CK005	广西糖网食糖批发市场有限责任公司	5.56	2.64
	CK006	贵港市平天山林场木材加工仓库	0.61	0.29
	CK007	贵港市兴达塑业有限公司	0.87	0.41
	CK008	广西农垦国有西江农场（饲料厂）	0.72	0.34
	CK009	贵港市矿产公司	1.70	0.81
	CK010	雁江机制石棉瓦厂	0.58	0.28
	CK011	广西农垦国有西江农场（电厂）	0.66	0.31
	CK015	贵港市肉类联合加工厂	2.81	1.34
	CK016	贵港市糖果食品厂	0.85	0.40
	CK017	贵港市棉新街纸袋厂车间	0.29	0.14
	CK019	贵港市港北区贵城粮业发展公司	0.49	0.24
	CK020	梧州市商业局驻贵港转运站	0.31	0.15
	CK021	贵港市饲料公司	0.68	0.32
	CK022	广西贵港红旗纸业有限公司	1.13	0.54
	CK026	贵糖（集团）股份有限公司	98.86	47.06
	CK027	贵港市独山水泥厂	10.94	5.21
	CK028	贵港市盛荣三水铝有限公司	32.83	15.63
	小计		159.88	76.10
旧城镇	CZ001	广西糖网食糖批发市场有限责任公司再开发项目	1.79	0.85
	CZ002	贵港市平天山林场木材加工仓库再开发项目	4.77	2.27
	CZ003	贵港市兴达塑业有限公司再开发项目	0.71	0.34
	CZ004	广西农垦国有西江农场（饲料厂）再开发项目	4.85	2.31
	CZ012	贵港市矿产公司再开发项目	0.58	0.28
	CZ013	雁江机制石棉瓦厂再开发项目	0.13	0.06
		小计		12.83

项目类型	调查单元编号	项目名称	面积	比例
旧村庄	JC001	东湖农村居民点再开发项目	27.84	13.25
	JC002	堤路园棚户区改造再开发项目	4.02	1.91
	JC003	堤路园棚户区改造再开发项目	5.53	2.63
	小计		37.38	17.79
合计			<b>210.09</b>	<b>100.00</b>

## 二、再开发模式

根据《广西壮族自治区国土资源厅印发〈广西城镇低效用地再开发规划编制要点〉的通知》（桂国土资办〔2018〕67号）以下简称《广西区低效用地编制要点》，本次城镇低效用地调查挖潜方式主要分为“利用空闲地改造挖潜”（以下简称空闲地改造型）、“部分拆除现有物业改造挖潜”（以下简称局部改造型）、“整体拆除现有物业改造挖潜”（以下简称全面改造型）和“综合整治型”四种挖潜方式情形。

通过实地调查核实，本次规划确定的贵港市城镇低效用地再开发地块主要以传统老工业企业及基本设施落后、房屋质量较差的住宅用地为主，因此本次拟采用的开发模式为全面改造及综合整治两种情形。其中全面改造型 315.43 公顷，占再开发地块面积的 89.79%；综合整治型 35.87 公顷，占再开发地块面积的 10.21%。具体情况如下表。

表 4 贵港市本级城镇低效用地再开发模式统计表

单位：公顷、%

开发模式	调查单元编号	项目名称	面积	比例
全面改造型	CK003	贵港市南方商品混凝土有限公司再开发项目	1.49	0.42
	CK005	广西糖网食糖批发市场有限责任公司再开发项目	5.56	1.58
	CK006	贵港市平天山林场木材加工仓库再开发项目	0.61	0.17
	CK007	贵港市兴达塑业有限公司再开发项目	0.87	0.25
	CK008	广西农垦国有西江农场（饲料厂）再开发项目	0.72	0.20
	CK009	贵港市矿产公司再开发项目	1.70	0.48
	CK010	雁江机制石棉瓦厂再开发项目	0.58	0.16
	CK011	广西农垦国有西江农场（电厂）再开发项目	0.66	0.19
	CK012	郑绍程再开发项目	0.45	0.13

开发模式	调查单元编号	项目名称	面积	比例
	CK013	郑绍程再开发项目	0.68	0.19
	CK014	广西贵港悦邦制衣有限公司再开发项目	1.52	0.43
	CK015	贵港市肉类联合加工厂再开发项目	2.81	0.80
	CK016	贵港市糖果食品厂再开发项目	0.85	0.24
	CK017	贵港市棉新街纸袋厂车间再开发项目	0.29	0.08
	CK019	贵港市港北区贵城粮业发展公司再开发项目	0.49	0.14
	CK020	梧州市商业局驻贵港转运站再开发项目	0.31	0.09
	CK021	贵港市饲料公司再开发项目	0.68	0.19
	CK022	广西贵港红旗纸业业有限公司再开发项目	1.13	0.32
	CK023	贵港市红旗造纸厂再开发项目	3.98	1.13
	CK024	贵港市财政信用资金管理局再开发项目	62.54	17.80
	CK026	贵糖(集团)股份有限公司	98.86	28.14
	CK027	贵港市独山水泥厂再开发项目	10.94	3.11
	CK028	贵港市盛荣三水铝有限公司再开发项目	32.83	9.35
	CK029	贵港市保健饮料厂再开发项目	3.31	0.94
	CK030	贵港市港南区桥圩镇金丰羽绒厂再开发项目	0.55	0.16
	CK031	贵港市港南区桥圩镇恒利羽绒厂再开发项目	0.50	0.14
	CK032	贵港市水泥厂再开发项目	10.07	2.87
	CZ001	贵港市白沟井垃圾压缩中转站再开发项目	1.79	0.51
	CZ002	贵港市华美学校再开发项目	4.77	1.36
	CZ003	贵港市敬老院再开发项目	0.71	0.20
	CZ004	中国外运广西贵港公司再开发项目	4.85	1.38
	CZ005	广西玉林市糖业酒类副食品公司贵港市批发站再开发项目	0.23	0.07
	CZ006	郑绍程再开发项目	0.39	0.11
	CZ007	郑绍程再开发项目	0.32	0.09
	CZ012	市电影发行放映公司再开发项目	0.58	0.17
	CZ013	贵港市邮政局再开发项目	0.13	0.04
	CZ014	贵港市中环镀膜玻璃厂再开发项目	0.21	0.06
	CZ015	玉林五金公司再开发项目	0.14	0.04
	CZ016	贵港市国有资产经营管理中心再开发项目	4.23	1.20
	CZ018	梧州市航运驻贵港办事处再开发项目	0.19	0.05
	CZ019	贵港市民政松达塑料制品厂再开发项目	0.24	0.07
	CZ020	南江市场再开发项目	14.30	4.07
	JC001	东湖农村居民点再开发项目	27.84	7.92
	JC002	堤路园棚户区改造再开发项目	4.02	1.14
	JC003	堤路园棚户区改造再开发项目	5.53	1.57
		小计	315.43	89.79

开发模式	调查单元编号	项目名称	面积	比例
综合整治型	CK018	广西西江化工有限责任公司再开发项目	19.17	5.46
	CK025	广西农垦国有西江农场再开发项目	14.86	4.23
	CZ008	北门市场再开发项目	0.50	0.14
	CZ009	市律师事务所再开发项目	0.02	0.00
	CZ010	中国工商银行股份有限公司贵港分行再开发项目	0.08	0.02
	CZ011	贵港市房地产综合开发公司再开发项目	0.35	0.10
	CZ017	中国外运广西贵港公司再开发项目	0.91	0.26
		小计		35.87
合计			<b>351.31</b>	<b>100.00</b>

## 第七章再开发项目时序配置及重点项目

### 一、再开发时序配置

本次规划近期(2018-2020年)拟安排再开发项目35个,面积230.51公顷,占再开发总面积的65.61%;远期(2021-2025年)拟安排再开发项目17个,面积120.80公顷,占再开发总面积的34.39%。具体详见下表。

表5 贵港市本级城镇低效用地再开发建设时序安排表

单位:公顷、%

开发建设时间	项目编号	项目名称	面积	比例
2018年	CK003	贵港市南方商品混凝土有限公司再开发项目	1.49	0.42
	CK014	广西贵港悦邦制衣有限公司再开发项目	1.52	0.43
	CZ002	贵港市华美学校再开发项目	4.77	1.36
	CZ003	贵港市敬老院再开发项目	0.71	0.20
	CZ014	贵港市中环镀膜玻璃厂再开发项目	0.21	0.06
		小计		8.70
2019年	CK015	贵港市肉类联合加工厂再开发项目	2.81	0.80
	CK018	广西西江化工有限责任公司再开发项目	19.17	5.46
	CK020	梧州市商业局驻贵港转运站再开发项目	0.31	0.09
	CK025	广西农垦国有西江农场再开发项目	14.86	4.23
	CK028	贵港市盛荣三水铝有限公司再开发项目	32.83	9.35
	CK029	贵港市保健饮料厂再开发项目	3.31	0.94
	CK030	贵港市港南区桥圩镇金丰羽绒厂再开发项目	0.55	0.16
	CK031	贵港市港南区桥圩镇恒利羽绒厂再开发项目	0.50	0.14
	CZ008	北门市场再开发项目	0.50	0.14
	CZ009	市律师事务所再开发项目	0.02	0.00
	CZ010	中国工商银行股份有限公司贵港分行再开发项目	0.08	0.02
	CZ011	贵港市房地产综合开发公司再开发项目	0.35	0.10
	CZ012	市电影发行放映公司再开发项目	0.58	0.17
	CZ015	玉林五金公司再开发项目	0.14	0.04
	CZ019	贵港市民政松达塑料制品厂再开发项目	0.24	0.07
	CZ020	南江市场再开发项目	14.30	4.07
	JC002	堤路园棚户户区改造再开发项目	4.02	1.14
		小计		94.56



开发建设时间	项目编号	项目名称	面积	比例
2020年	CK009	贵港市矿产公司再开发项目	1.70	0.48
	CK016	贵港市糖果食品厂再开发项目	0.85	0.24
	CK017	贵港市棉新街纸袋厂车间再开发项目	0.29	0.08
	CK019	贵港市港北区贵城粮食品业发展公司再开发项目	0.49	0.14
	CK021	贵港市饲料公司再开发项目	0.68	0.19
	CK026	贵糖（集团）股份有限公司	98.86	28.14
	CK027	贵港市独山水泥厂再开发项目	10.94	3.11
	CZ001	贵港市白沟井垃圾压缩中转站再开发项目	1.79	0.51
	CZ004	中国外运广西贵港公司再开发项目	4.85	1.38
	CZ005	广西玉林市糖业酒类副食品公司贵港市批发站再开发项目	0.23	0.07
	CZ013	贵港市邮政局再开发项目	0.13	0.04
	CZ017	中国外运广西贵港公司再开发项目	0.91	0.26
	JC003	堤路园棚户区改造再开发项目	5.53	1.57
	小计			127.26
2021年	CK024	贵港市财政信用资金管理局再开发项目	62.54	17.80
	CK032	贵港市水泥厂再开发项目	10.07	2.87
	CZ016	贵港市国有资产经营管理中心再开发项目	4.23	1.20
	CZ018	梧州市航运驻贵港办事处再开发项目	0.19	0.05
	JC001	东湖农村居民点再开发项目	27.84	7.92
	小计			104.86
2022年	CK012	郑绍程再开发项目	0.45	0.13
	CK013	郑绍程再开发项目	0.68	0.19
	CZ006	郑绍程再开发项目	0.39	0.11
	CZ007	郑绍程再开发项目	0.32	0.09
	小计			1.84
2023年	CK005	广西糖网食糖批发市场有限责任公司再开发项目	5.56	1.58
	CK006	贵港市平天山林场木材加工仓库再开发项目	0.61	0.17
	小计			6.17
2024年	CK022	广西贵港红旗纸业有限公司再开发项目	1.13	0.32
	CK023	贵港市红旗造纸厂再开发项目	3.98	1.13
	小计			5.11
2025年	CK007	贵港市兴达塑业有限公司再开发项目	0.87	0.25
	CK008	广西农垦国有西江农场（饲料厂）再开发项目	0.72	0.20
	CK010	雁江机制石棉瓦厂再开发项目	0.58	0.16
	CK011	广西农垦国有西江农场（电厂）再开发项目	0.66	0.19
	小计			2.82
合计			<b>351.31</b>	<b>100.00</b>

## 二、重点项目安排

综合贵港市未来城市发展方向、城市更新改造计划、土地使用权人再开发意愿等多方因素考虑,主要将东湖及堤路园范围的低效用地地块纳入本次规划进行重点再开发,共涉及24个项目,总面积223.63公顷,具体情况详见下表。

表6 贵港市本级城镇低效用地再开发重点建设项目汇总表

单位:公顷、%

低效用地类型	项目编号	项目名称	面积	比例
旧厂矿	CK003	贵港市南方商品混凝土有限公司再开发项目	1.49	0.67
	CK014	广西贵港悦邦制衣有限公司再开发项目	1.52	0.68
	CK015	贵港市肉类联合加工厂再开发项目	2.81	1.26
	CK016	贵港市糖果食品厂再开发项目	0.85	0.38
	CK017	贵港市棉新街纸袋厂车间再开发项目	0.29	0.13
	CK018	广西西江化工有限责任公司再开发项目	19.17	8.57
	CK019	贵港市港北区贵城粮食品业发展公司再开发项目	0.49	0.22
	CK020	梧州市商业局驻贵港转运站再开发项目	0.31	0.14
	CK021	贵港市饲料公司再开发项目	0.68	0.30
	CK025	广西农垦国有西江农场再开发项目	14.86	6.64
	CK026	贵糖(集团)股份有限公司	98.86	44.21
	CK028	贵港市盛荣三水铝有限公司再开发项目	32.83	14.68
	CK032	贵港市水泥厂再开发项目	10.07	4.50
		小计		184.23
旧城镇	CZ008	北门市场再开发项目	0.50	0.22
	CZ009	市律师事务所再开发项目	0.02	0.01
	CZ010	中国工商银行股份有限公司贵港分行再开发项目	0.08	0.04
	CZ011	贵港市房地产综合开发公司再开发项目	0.35	0.16
	CZ012	市电影发行放映公司再开发项目	0.58	0.26
	CZ013	贵港市邮政局再开发项目	0.13	0.06
	CZ014	贵港市中环镀膜玻璃厂再开发项目	0.21	0.09
	CZ015	玉林五金公司再开发项目	0.14	0.06
	小计		2.01	0.90
旧村庄	JC001	东湖农村居民点再开发项目	27.84	12.45
	JC002	堤路园棚户区改造再开发项目	4.02	1.80
	JC003	堤路园棚户区改造再开发项目	5.53	2.47
		小计		37.38
总计			<b>223.63</b>	<b>100.00</b>

## 第八章再开发资金预算与利益分配

### 一、年度资金预算安排

对贵港市资金投入进行估算，得出再开发地块需投入资金为127.26亿元。具体安排如下：

#### 1、2018年资金安排

2018年拟安排再开发地块5个，面积为8.70公顷，再开发资金投入3.17亿元，占全部再开发资金的2.49%。

#### 2、2019年资金安排

2019年拟安排再开发地块17个，面积为94.56公顷，再开发资金投入29.80亿元，占全部再开发资金的23.42%。

#### 3、2020年资金安排

2020年拟安排再开发地块13个，面积为127.26公顷，再开发资金投入63.35亿元，占全部再开发资金的49.78%。

#### 4、2021年资金安排

2021年拟安排再开发地块5个，面积为104.86公顷，再开发资金投入26.42亿元，占全部再开发资金的20.77%。

#### 5、2022年资金安排

2022年拟安排再开发地块4个，面积为1.84公顷，再开发资金投入1.32亿元，占全部再开发资金的1.04%。

#### 6、2023年资金安排

2023年拟安排再开发地块2个，面积为6.17公顷，再开发资金投入1.00亿元，占全部再开发资金的0.79%。

#### 7、2024年资金安排

2024年拟安排再开发地块2个，面积为5.11公顷，再开发资金

投入 0.88 亿元，占全部再开发资金的 0.69%。

#### 8、2025 年资金安排

2025 年拟安排再开发地块 4 个，面积为 2.82 公顷，再开发资金投入 1.31 亿元，占全部再开发资金的 1.03%。

## 二、资金筹措方式

1、政府主导型项目资金来源：安置房建设和基础设施建设资金主要来自城镇低效用地再开发中的土地出让金和政府财政拨款。

2、原土地使用权人自主开发项目资金来源：由原土地使用权人采取自行筹集或利用融资平台筹措资金。

3、政府与企业合作型项目资金来源：政府所得出让资金用于政府拆迁安置与补偿，土地竞得人承担再开发建设项目资金的筹措。

## 三、利益分配

### （一）制定差别化政策

综合考虑再开发主体、再开发模式、再开发强度的差异性，制定合理的利益分配机制。对于原土地权利人自主开发存量建设用地的，在土地用途变更、规划调整等方面给予政策支持，如涉及原有以划拨方式取得的土地，符合协议出让条件的，可按有关规定补办出让手续；对于国家优先发展产业、且用地集约的产业项目，可以考虑在供地方式选择、地价、审批手续办理等方面给予一定的优惠政策。

### （二）适度返还部分利益给原土地使用权人

在符合规划和保证公共利益的前提下，鼓励原土地所有权或使用人自主开发，政府可收取一定的增值收益，或要求原所有权或使用人完善周边的基础设施和公共服务设施；针对原土地权利人积极性

不高的，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；对于不愿意自行开发的，可交给政府收储，政府在招拍挂后，在设定一定原则的前提下，存量土地上市交易后，可考虑将给予原所有权或使用权人一定比例的增值收益，以此充分调动权利人的积极性，促进存量建设用地盘活再利用。

### **(三) 预留部分土地给原土地使用者**

一方面，对于盘活的国有企业或集体建设用地，可留一定比例建设用地给原土地权利人，原土地权利人可自行开发，提高原土地使用者经营自主权，以鼓励原土地使用者将低效利用的存量建设用地进行二次开发利用。但采取留地方式盘活再利用的，原土地权利人需承担地块内及周边基础设施的开发建设。

另一方面，为公共管理与公共服务等基础设施预留土地。存量土地盘活再利用过程中不但要保障原土地权利人的利益，也要强调其应该为城市功能完善做出贡献，因此在盘活过程中预留一部分土地作为公共服务与公共管理、绿地等基础设施用地，满足民生需求。

## 第九章再开发规划实施效益评价

### 一、社会效益

#### （一）增加基础设施建设，完善城市功能

规划将完善基础设施、公共设施配套建设，基础设施完备度的提高、设施的增加和完善，可以提高城市整体形象，改善民生，改善城市的建设面貌，完善城市功能，提升城市承载力。

#### （二）优化城市内部结构，改善城市面貌

通过低效用地再开发，对功能结构不合理的旧城镇进行综合改造，减少生产、生活污染；通过房屋改造、配套公共设施、增加绿地等措施改善居住环境质量，改变原来脏乱差的城市形象，改善城市面貌。

### 二、经济效益

#### （一）带动经济上升，拉动经济增长

随着再开发工作的开展，能够带动区域内建筑、建材、冶金、化工、机械、交通、市政等行业的发展，增加政府财政税收。

#### （二）挖潜存量用地，提高集约水平

规划以节约土地资源为出发点，引导城市向集约、紧凑发展。通过实施城镇低效用地再开发规划，落实城市总体规划，可以为城市发展提供 351.31 公顷再开发建设用地，增大城市建设用地供给能力。不仅带动土地经营模式由粗放型向集约型转变，提高土地的使用效率，还充分发挥了土地的利用价值，带来可观的经济收益。

### （三）优化产业结构，促进城市建设

规划将市区内部分工业企业退出来，搬迁到城市边缘或规划的工业园区内，合理利用腾出来的工业用地，发展商业、服务业等第三产业。整个置换过程既可以使企业获得重新发展的空间，又可以促进城市中心区第三产业的发展，有利于促进整合资源、拓展发展空间，从而促进城市建设。

### （四）优化城市格局，发展内生经济

规划期内城镇低效用地再开发地块面积 351.31 公顷，预计新建成商品房 792.02 万平方米，其中部分拟规划为商住混合于一体的综合配套建设。大规模的项目建设和运营，使得城市商业街区重塑，将增强自身造血机能，以企业和商业的可持续发展，推动改造开发区的持续更新，充分吸纳自身就业人口，形成稳定经济的预期。

## 三、环境效益

### （一）改善生态环境，优化生态安全格局

规划实施后可增加城市内部街头绿地、组团绿地等公共绿地 76.59 公顷，进一步提高建成区内绿地率和绿化覆盖率，提升城市整体形象。规划通过提升城市容积率，优化建筑空间布局，能够有效改善城市的热环境和风环境，对城市整体生态环境的改善发挥了重要的作用。

### （二）改善城市环境，提高城市宜居程度

规划的实施通过将城区范围内的工业企业搬迁至城市外围，不断优化调整全市环境质量，改善居民的生活环境，提升城区形象，实现城市空间环境质量的整体提升，创造较好的环境效益。再开发过程中，

将严格按照居住用地、商服用地等建设用地规划要求,重新规划建设多层住宅小区,从根本上改善城区人居环境。

### **(三) 减少企业污染,提高环境保护水平**

将“退二进三”的贵糖集团股份有限公司与贵港市独山水泥厂等大型企业用地进行再开发,将污染企业搬迁至城市下游方向,集中引入工业园区内,并通过技术手段减少环境污染,城市区内引进无污染、安全生产的企业,依靠科技进步,实现发展循环经济,建设资源节约型和环境友好型社会的目标。



## 第十章再开发政策引导

### 一、鼓励多种方式进行再开发

#### （一）鼓励原国有土地使用权人自主开发

除有关法律法规，以及国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同明确规定或者约定应当由市政府收回土地使用权的土地外，在符合规划的前提下，原国有土地使用权人可通过自主、联营、入股、转让等多种方式对其使用的国有建设用地进行改造开发。

原划拨土地改造开发后用途仍符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式使用。改造开发土地需办理有偿使用手续，符合协议出让条件的，可依法采取协议方式。

原依法取得的工业用地改造开发后提高厂房容积率但不改变用途的，可不再增缴土地价款。

利用现有工业用地，兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市人民批准，可继续按原用途使用，过渡期为5年，过渡期满后，依法按新用途办理用地手续。

允许原土地使用权人将工业用地变更为商服用地，涉及划拨土地改变为出让的，符合协议出让条件的，可采取协议方式办理出让手续。

#### （二）鼓励土地归宗集中开发

对符合城乡规划的城镇低效用地，开发主体可根据城镇低效用地再开发专项规划和年度实施计划，申请收购相邻多宗地块，进行集中开发，归宗面积不大于3亩。市国土资源局可根据开发主体的申请，将分散的土地归宗，为开发主体办理土地变更登记手续。

### （三）加强公共设施和民生项目建设

在改造开发中要优先安排一定比例用地，用于基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设，促进文化遗产和历史文化建筑保护。对涉及经营性房地产开发的改造项目，可根据实际配建保障性住房或公益设施，按合同或协议约定移交当地政府统筹安排。对参与改造开发，履行公共性、公益性义务的，可给予适当政策奖励。

## 二、实行差别化政策推进低效用地再开发

### （一）优先提供搬迁安置用地

拆迁安置房的建设优先于改造开发项目建设，采取货币补偿和现房产权调换的方式，向被拆迁人提供安置房，安置房按拆除先后顺序选择。

### （二）统一确定成片改造项目用地期限

经批准实施成片开发的城镇低效用地再开发项目，涉及多个转让地块且使用年期不统一的，以原批准最长的土地使用期限作为成片开发项目用地的期限。

### （三）合理确定土地出让价格

在实施城镇低效用地再开发过程中，因拟出让的宗地基础设施条件较差，土地开发程度达不到基准地价设定的“六通一平”条件，在确定宗地出让价格时，可根据土地用途类型，在基准地价的基础上，综合考虑土地的开发程度、区位条件等因素进行评估修正，以评估的宗地价格为参考依据，土地出让价格不应低于相应土地级别的基准地价核减土地开发程度差异价格后的价格。

#### （四）允许部分土地置换

在符合土地利用总体规划和控制性详细规划的前提下，允许通过土地位置调换等方式调整使用原有存量建设用地。开发涉及收回或者收购土地的，可以货币方式向原使用权人补偿或支付收购款，也可以置换方式为原使用权人重新安排用地，置换的土地使用权价格折抵后不足的，可以货币补齐。

## 第十一章再开发规划实施保障措施

### 一、加强组织领导，形成上下联动合力

贵港市政府牵头，负责全面组织、协调、监督全市低效用地再开发工作；市国土资源局具体负责低效用地再开发工作的组织协调和指导工作。各相关部门要树立大局观念和全局一盘棋思想，通力合作，齐抓共管，形成工作合力。

### 二、编制年度实施方案，分期有序推进

依据再开发地块现状和再开发时序，编制城镇低效用地再开发年度实施方案，统筹年度城镇低效用地再开发规模、资金需求及筹措途径，年度实施方案经城镇低效用地再开发规划领导小组同意后，应及时向社会公告，以确保再开发工作有序推进。

### 三、充分征询权利人再开发意愿，保障公众利益

低效用地再开发与公众利益息息相关，低效用地再开发规划、具体地块拆迁补偿安置方案和实施计划要充分征求原土地使用者意见，集体经济组织必须 2/3 以上成员同意后方可实施，使其有效参与再开发规划的编制、审查、实施整个过程，协调各利益群体关系，有利于确定最优方案，提高再开发的工作效率。

### 四、完善资金政策支持，拓宽再开发资金渠道

在编制年度财政预算时，应安排低效用地改造资金投入计划，给予低效用地改造项目财政资金支持。高效使用土地出让增值资金，用于改造项目周边的市政基础设施、公共服务设施建设等用途，并确保改造资金的统筹平衡。通过政策规范，以土地有形市场为平台，探索选择有社会责任、有品牌、有实力、有经验的开发商合作，公开吸引

市场资金、社会资金全面投资低效用地改造项目，形成多渠道筹措资金，保障低效用地改造项目资金充足。

## 五、建立利益分配机制，确保农民合理利益

合理分配政府、原土地使用权人、开发单位等主体的土地收益，让各方共享城镇低效用地再开发产生的效益。一是切实维护农民的根本权益，保障农民的长远生计，提升农民的幸福指数。在拆迁补偿上，实行城乡房屋同地、同权、同价，确保农民房屋补偿收益同等；在社会保障上，实行政策红利，妥善安置劳动力，针对同等条件下，优先录用再开发范围内的居民，增加就业机会；二是政府将城镇低效用地再开发获得的土地出让纯收益，按一定比例返还给原土地使用权人或集体经济组织，专门支持其发展，形成改造利益共享分配机制的格局。

## 六、积极宣传引导，统一思想认识

充分利用网络、报纸、广播、电视等传播媒介，就城镇低效用地再开发的目的意义、相关保障政策、带给居（村）民的实际收益等内容，开展全方位、多层次的宣传。以阐述低效用地再开发工作的意义，争取公众对改造工作的理解支持；以相关保障政策的说明，稳定民心；以群众实际利益的解读，调动公众参与的主动性和积极性。通过多种宣传方式提高公众思想认识，奠定再开发工作群众基础，营造浓厚的舆论氛围，引导社会各界广泛参与，为推进城镇低效用地再开发出力献策。

## 附表

表 C.1 贵港市本级城镇低效用地现状结构及用地强度表；

表 C.2 贵港市本级城镇低效用地潜力分析表；

表 C.3 贵港市本级城镇低效用地再开发结构调整及强度优化情况表；

表 C.4 贵港市本级城镇低效用地再开发项目区现状及规划情况汇总；

表 C.5 贵港市本级城镇低效用地再开发地块清单。