

# 上海市松江区规划和自然资源局 上海市松江区经济委员会 上海市松江区国有资产监督管理委员会

松规划资源〔2023〕123号

## 关于印发《松江区产业用地综合绩效评估 和分类处置行动方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处、区政府各部门：

现将《松江区产业用地综合绩效评估和分类处置行动方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

上海市松江区规划和自然资源局

上海市松江区经济委员会

上海市松江区国有资产监督管理委员会

2023年11月24日

# 松江区产业用地综合绩效评估和分类 处置行动工作方案

为深入贯彻市委、市政府关于保障实体经济高质量发展的管理要求以及自然资源部关于开展低效用地再开发试点等工作要求，根据《关于加强上海市产业用地综合绩效评估促进节约集约用地的实施意见》《上海市产业用地综合绩效评估和分类处置行动工作方案》和9月28日市政府专题会议工作部署要求，以“四个论英雄”为发展导向，高质量推进长三角G60科创走廊建设，全面排摸产业用地空间，构建综合绩效评估指标体系，开展产业用地综合绩效评估，结合我区实际，制定本工作方案，具体内容如下：

## 一、工作目标

按照全域、全量、全要素工作原则，通过跨部门协同、市区联动，构建综合绩效评估指标体系，开展产业用地综合绩效评估，建立低效产业用地清单，明确提质、转型、减量、更新、收储等多路径联动统筹的分类处置方案，最终形成全口径覆盖、持续更新、多部门共建共享共治、不断推进完善低效产业用地工作平台，总体上形成“一张图、一个平台”和“一张体检表、一套标准、一个处置方案”工作成果。在此基础上，各部门共同施策，对现行低效产业用地认定标准、处置方式等政策工具箱进行修改完善，构建综合性激励、倒逼政策和常态化管理机制，切实提高存量产业空间资源利用效率，强化产业空间支撑产业高质量发展的资源要素保障能级。

## 二、工作思路

以本区内工业用地、仓储用地、研发用地三类产业用地为评估范围，以用地企业主体为评估对象，按照区政府组织实施、市级相关部门联合研判、报市委、市政府审定三阶段开展综合绩效评估。逐步建立健全以全覆盖、全要素空间资源底版为载体的产业用地综合绩效评估、低效分类处置和跟踪监测的常态化管理机制。

**（一）底数清：**基于国土空间资源“一张图”的用地批文、不动产登记和土地利用现状数据基础，提取用地性质及用房功能为工业、仓储、研发的合法、违法全量产业用地，按照不动产登记、用地批文、土地利用现状的优先级顺序进行数据集成处理和统一编码，结合“四个一批”市属国企填报的存量资源数据，形成全域、全量（国有及集体、合法及违法）、全地类（工业、仓储、研发）、全要素（经济、社会、环境、生态、安全）的产业用地空间底版“一张图”。

**（二）标准明：**结合区域产业用地空间资源利用现状，构建落实“四个论英雄”发展导向、全要素覆盖、各级主体参与的产业用地“体检表”和综合绩效评估指标。参考自然资源部、市、区相关产业用地标准，建立覆盖房屋安全、环保等“一票否决”定性判定标准和定量分档标准的“一套标准”，按照标准开展产业用地综合评估，形成A（鼓励支持）、B（保留提升）、C（观察整改）、D（整治退出）分类绩效评估结果，识别判定低效用地。

**（三）措施硬：**基于分类评估结果，建立产业用地鼓励退出政策体系。聚焦C类绩效（观察整改）、D类绩效（整治退出）用地，市区多部门合力，针对优化国企考核、完善减

量化补贴、加快产业转型清退、加强用非所用监管等研究制定专项措施办法，逐步形成综合性政策，引逼结合、多策并举地推进低效产业用地分类处置，形成“一个处置方案”，并依托“一个平台”建设，建立常态化工作机制。

### 三、工作机制

参考市级“产业用地综合绩效评估”工作专班机制，组建由区规划资源局（侧重地块节约用地和规划适应性）、区经委（侧重产业能级和经济产出）、区国资委（侧重市属、区属国企存量产业用地资源盘活）牵头，各相关部门委派专人参加的区级工作专班。工作专班办公室设在区规划资源局，负责统筹各项日常工作。专班各部门应明确分管领导、责任科室以及具体负责同志。区工作专班由规划资源局、经委、国资委牵头，发改委、科委、财政局、建委、税务局、房管局、市场监管局、应急局、城管执法局、统计局、生态环境局、司法局等相关部门组成，并与法院、公安局等司法机关做好衔接。工作专班共同研究开展产业用地综合评估与分类处置各项工作，建立常态化工作机制。

**区规划资源局**会相关部门指导各街镇、园区推进产业用地综合评估，提供国土空间规划、用地审批、土地出让合同、现状地类、闲置土地等情况，落实产业用地转型发展和低效用地处置相关政策。

**区经委**接受市经济信息化委指导，根据《上海市产业用地综合绩效评估指标体系（试行）》提出本区的评估指标体系，会同相关部门落实已有的支持产业提质增效推动存量盘活的相关政策，提供本区各级“专精特新”企业、企业技术中心、

工业设计中心、总部型企业、外资研发中心等优质企业名单。

**区国资委**对接市国资委，牵头推进国企存量产业用地“四个一批”排摸处置，负责完善国有企业考核办法，加强区属国企物业出租、转租管理。

**区科委**提供本区地上高新企业梳理、地上科技小巨人企业数量和地上科技型中小企业数量。

**区财政局**落实该项工作财政经费，与相关部门共同研究资金补贴政策。

**区统计局**负责提供规上企业(以地块为单位)的统计数据，包括固定资产原价、工业总产值、营业收入、综合能耗、年末从业人数。

**区税务局**负责提供上缴税金总额、研究开发费用(以地块为单位)以及依法落实税收优惠政策，加强税收服务和监管。

**区生态环境局**负责实施差别化环保政策，提供主要污染物排放量(以地块为单位)，以及纳入本区限批的地块。

**区发改委**牵头制定用水用能等管理政策，会**区财政局、区规划资源局**评估完善建设用地减量化补贴政策。

**区建管委**负责审核是否符合房屋安全、有无安全隐患等管控要求，及房屋建筑的“用非所用”监管政策。

**区应急局**负责制定是否符合安全生产等管控要求。

**区市场监管局**配合**区规划资源局、区经委**形成股权转让联合监管机制。

**区城管执法局**负责低效用地综合治理领域涉及违法搭建、违法建筑等执法检查。

**区房管局**负责完善存量低效用地建设保租房的相应准入

政策，会**区规划资源局**制定低效产业用地退出所涉及的土地、房屋或者物业的补偿规范，明确补偿评价的认定路径和方法等。

**区司法局**负责指导相关行政执法监督工作。

区工作专班应当与区司法机关衔接好低效用地处置的诉讼与执行工作，支持各级人民政府依法依规依约实施土地使用权收回。

**各街镇、园区作为实施主体**，可参照区级工作专班建立相应工作机制，明确各部门职责分工，开展具体的产业用地全面调查排摸、填写《上海市产业用地综合绩效评估表》（用地主体自评表、企业信息采集表）、分类处置方案编制和实施、差别化政策落实等工作，配合完成底版数据动态归集和更新。

#### **四、工作安排**

##### **（一）建立区级工作专班，形成全量产业空间资源工作底版（9月底-10月上旬）**

区规划资源局通过《产业用地综合绩效评估系统平台》下载本区域产业用地全要素空间资源底板（不含市统计部门数据）及用于开展用地主体自评的“一地一表”。

参照市级专班形式建立区级工作专班、明确工作分工，安排工作预算，确定第三方技术单位，并向市工作专班报送专班成员及技术单位名单。

##### **（二）组织镇（乡）政府和园区管理机构，开展产业用地综合绩效评估。（10月上旬至11月上旬）**

街镇、园区管理机构以及第三方专业机构，在市级数据归集的基础上，开展现场调查以及产业用地企业相关数据采集，指导用地企业自评，并补充确定产业地块的空置、物业品质、

安全生产条件、环保区域限评、房屋安全隐患、卡脖子及颠覆性技术项目等各类情况，形成以空间底版为载体的单个地块“体检表”1-3)；基于“REG”产业用地综合绩效评估指标体系，结合区域产业用地空间资源利用现状，制定区域评估标准，通过先直接判定类别、再基于综合评分排序分类的类别划分方式，形成两个导向（奖与惩）的四类清单（A（鼓励支持）、B（保留提升）、C（观察整改）、D（整治退出））。

### **（三）条线指导区级产业用地综合绩效评估开展，形成分类处置方案（11月）**

区级工作专班结合职责分工，按照各自管理条线对接市级部门指导区级产业用地综合评估开展，对综合评估的数据汇集和相应评估指标测算进行审核把关。街镇、园区基于综合评估结果，结合《上海市加强存量产业用地管理专项行动方案》的工作落实，在区级相关部门的指导下，确定低效产业用地并编制分类处置方案，针对单个低效地块形成“一个处置方案”，并报送至区工作专班。方案应综合规划实施、区域转型发展等因素编制，同时衔接产业转型提升、低效用地减量化、国企四个一批存量盘活、城市更新等工作。通过低效产业用地专项整治行动已经形成的低效产业用地清单和年度处置计划可作为本阶段的有效成果一并汇入。