



上海市宝山区第九届人民代表大会第六次会议 代表建议办理用纸

建议号 069

标 题	关于盘活宝山区存量低效用地的建议
提出人	黄燕华
答复形式	<input checked="" type="checkbox"/> 面见 <input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 传真 <input type="checkbox"/> 网上 <input type="checkbox"/> 其他（ ）
<p>办理情况：</p> <p>黄燕华代表：</p> <p>您提出的《关于盘活宝山区存量低效用地的建议》的提案已收悉，首先感谢您对宝山区盘活存量低效用地的关注，您立足我区实际情况，聚焦宝山区存量低效用地方面的问题，提出的建议具有很强的针对性和现实意义，为我们推进相关工作提供了重要参考。经认真研究，现将办理情况答复如下：</p> <p>（转下页）</p> <p style="text-align: right;"></p> <p style="text-align: right;">2025年5月13日</p>	

- 说明：
1. 办理情况须在规定时间内征求提出人意见，如书写不够，请另附纸。
 2. 提出人可以当面向承办单位反馈办理结果，也可以在走访答复后将本表寄送承办单位。
 3. 本表经代表签名后，一份存承办单位，二份送区政府办公室，一份留提出人（若为联名建议留三份）。

承办单位对办理结果的分类（请在4个选项中选择1项用“√”表示）

解决采纳	√	正在解决		计划解决		留作参考	
------	---	------	--	------	--	------	--


办理复文公开属性的分类（请在5个选项中选择1项用“√”表示）

主动公开		依申请公开		不公开
全文公开	摘要公开	全文公开	摘要公开	
√				

办理复文非主动公开理由

承办单位领导审核意见：

签名：


 2025年5月13日

请您对办理情况提出意见：（请在栏目后的空格内用“√”表示）

对办理结果	满意	√	基本满意		理解		不满意	
对办理态度	满意	√	基本满意		理解		不满意	
办理过程中的沟通	很好	√	较好		一般			
办理答复的针对性	很好	√	较好		一般			

您有什么意见和建议：

代表签名：



2025年5月23日

(接上页)

区规划资源局答复：

一、低效用地盘活工作相关政策情况

为创新低效用地盘活政策，促进产业结构转型升级，市区两级均制定相关政策，加快存量资源盘活落地。

市级层面近几年陆续印发了《上海市关于全面开展低效用地再开发试点工作的实施方案》、《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“两评估、一清单、一盘活”专项行动工作方案》、《上海市低效产业用地再开发政策工具箱（1.0版）》等相关文件，结合本市城市更新可持续发展模式落地和存量空间资源优化配置需求，稳妥推进本市低效用地再开发试点工作，探索创新盘活利用存量土地的新路径、新模式、新经验，实现城市功能、空间布局和资源利用效益的整体提升。

区级层面，2021年区经委和区规划资源局联合印发了《宝山区低效产业用地处置工作的实施方案》，明确支持通过收储出让、产权交易、提升转型和厂房租赁等方式开展低效产业用地处置。

二、宝山区低效产业用地盘活处置工作情况

近年来，宝山区深入贯彻落实市委、市政府关于土地高质量利用的决策部署，以“产业转型、空间转型、空间转型”为目标，大力推进低效产业用地盘活工作。2024年，宝山区深入开展产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动，2024年完成低效产业用地盘活处置任务目标7.02平方公里。

推进过程中，宝山区充分运用《上海市低效产业用地再开发政策工具箱（1.0版）》的各项政策工具，土地储备、土地收回、城市更新、减量化等盘活处置方式均有涉及。

三、关于提案建议的具体答复

（一）关于集体土地流转入市

根据《上海市深化农村集体经营性建设用地入市试点工作方案》，目前全市有6个区开展集体土地入市试点工作，宝山区尚未纳入试点范围。据悉，自然资源部正在研究农村集体经营性建设用地入市改革政策，待相关政策明确后，上海将全面铺开集体土地入市工作。我区将积极开展前期准备工作，为后续实施入市政策做好充分准备。

（二）关于收回长期闲置土地

目前集体土地管理主要由所在镇村负责，土地回收谈判工作也以村级推进为主。后续计划通过低效土地减量化、低效用地处置等方式，逐步收回闲置土地资源。

（三）关于严厉打击违法用地

我区严格落实全市违法用地三年整治计划，2024年共计完成消除185宗违法用地，面积约2491亩（其中拆除整治约1641亩）。下一步将延续2024年工作态势，结合重点区域开发建设，进一步聚焦重点，全力推进存量违法用地整治工作。

（四）关于加大政策宣传和指导

近年来我区依托“全国土地日”等节点，通过政务公众号发布政策解读和典型案例，持续开展宣传活动。后续计划

双管齐下：一是利用地球日、土地日等重要时点，深入基层开展多媒体宣传活动；二是加强企业对接，重点宣传最新产业政策和土地盘活案例，为企业提供参考的实施路径。

当前宝山区正处于转型发展的关键阶段，盘活存量低效用地是加快宝山区“北转型”、推进“一地两区”建设的必然要求。下一步，我们一方面将持续探索创新盘活路径，推动企业主动实施低效用地升级改造，另一方面加快建立低效用地退出机制，通过分类处置推动存量土地资源高效利用，全面提升存量低效用地的盘活利用效能。

区农业农村委答复：

一、试点引领，分类化解集体资产确权登记遗留问题

针对部分用地存在无证建筑等历史遗留问题，市委市政府已关注到这类问题。2024年底市政府办公厅印发《关于进一步促进新型农村集体经济高质量发展的若干措施》，其中第一条统筹农村地区规划土地空间中提到对存量未办理不动产登记集体建设用地及房屋等不动产，符合登记条件的，依法进行确权登记发证；因手续缺失等暂不符合登记条件的，由相关行政主管部门补办手续后，依法进行确权登记发证。市农业农村委4月底下发工作提示，拟在各涉农区开展存量未办理不动产登记的集体建设用地及房屋不动产确权登记发证试点工作，我委正在梳理符合要求的试点项目，通过“试点先行、分类处置、部门协同”，开展无证农村集体资产确权登记颁证工作。

二、借助法律，分类整治土地租赁违规问题

针对“名为联营、实为租赁”“租期过长导致土地闲置”等情况，可依据合同实际权利义务判定性质，“不参与经营管理+固定收益”模式可认定为土地租赁关系，而非联营。其次，根据相关法律法规要求，1999年10月1日后签订的超20年租赁合同，超过部分无效，可通过协商重新约定20年以内租期，或结合土地规划需求提前收回。

三、下一步工作安排

在开展未办理不动产登记的集体建设用地及房屋不动产确权登记发证试点工作中，围绕试点带动、政策配套、长

效监管三方面有序推进，为全区推广积累实践经验，全面提升宝山区集体存量低效用地盘活实效。通过试点探索、政策护航、监管闭环的有机结合，构建“清查确权、规范流转、高效利用”的全链条管理体系，为宝山区产业转型和经济高质量发展释放土地资源活力，切实将存量低效用地盘活工作转化为乡村振兴和城市更新的新动能。

再次感谢您对我区土地资源管理工作的关心和支持！我们将以此次建议办理为契机，扎实推进存量低效用地盘活，助力宝山产业转型与经济高质量发展。

