

濮阳市人民政府文件

濮政〔2023〕25号

濮阳市人民政府 关于深入推进城镇低效建设用地再开发利用 工作的实施意见

各县（区）人民政府，经开区、工业园区、示范区管委会，市人民政府有关部门：

为促进土地节约集约利用，推动城镇低效建设用地再开发，提高土地利用效率，根据有关文件精神，结合我市实际，制定本实施意见。

一、总体要求

坚持规划引领、系统治理、产业引导，全面开展城镇低效建设用地整治，推动国土空间规划布局和产业结构优化，促进全市

经济高质量发展。

二、范围类型

城镇低效建设用地（以下简称低效用地）是指国土空间规划确定的城镇开发边界范围内，布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的城镇存量建设用地。主要包括以下几种类型：

（一）市城区“退二进三”产业用地；

（二）国土空间规划确定不再作为工业用途的厂房（厂区）用地；

（三）国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业以及产业低端、使用效率低下的原厂房用地；

（四）不符合安全生产和生态环境保护要求的用地；

（五）在城市建设用地规模范围内，布局散乱、条件落后，规划确定改造的老城区、城中村、棚户区、老工业区等；

（六）批而未供、闲置土地及其他低效用地。

三、工作任务

（一）调查摸底。根据土地利用现状，结合全国第三次国土调查、不动产登记信息等成果，对城镇存量建设用地进行调查摸底，明晰低效用地现状建筑情况、周边环境状况、基础设施配套水平，查清土地权属关系，了解权利人改造意愿情况，建立低效用地数据库。

（二）开展土壤污染状况调查。用途需变更为“一住两公”（住宅、公共管理与公共服务用地）的，土地使用权人、土地污

染责任人或管理单位组织土壤污染状况调查、风险评估等工作，存在污染的，应治理修复达到生态环境保护要求。

（三）编制再开发利用规划。根据低效用地数据库，综合考虑规划期内经济社会发展水平、用地供需矛盾、开发建设成本、资金投入能力、群众意愿等因素，优化土地资源要素配置，编制城镇低效建设用地再开发规划。

（四）编制再开发利用年度计划。根据城镇低效用地再开发规划，提出低效用地再开发年度计划，明确再开发的目标任务、土地用途、规模布局、时序安排和保障措施等；落实改造单元和地块，完善配套基础设施、公益设施，统筹城镇功能再造、产业结构调整、生态环境保护、历史人文传承等，确保低效用地再开发健康有序推进。

（五）编制地块再开发实施方案。根据再开发年度计划和控制性详细规划，编制地块再开发实施方案，明确建设规模、建筑数量和层数、建筑风貌、人口容量、交通影响、安置补偿方式、资金来源、开发收益、实施主体选择、市政道路、绿化等基础设施及学校等公共服务设施建设。经国土空间规划委员会审定后批复。

原归属为市本级的低效用地，由市土地储备中心负责调查摸底，编制再开发实施方案。

四、开发模式

（一）政府收储改造。根据《河南省自然资源厅河南省财政

厅中国人民银行河南省分行国家金融监督管理总局河南监管局关于印发河南省土地储备管理办法（试行）的通知》（豫自然资发〔2023〕56号）要求，依法收储的国有建设用地，应建立“统一规划、统一储备、统一开发、统一配套、统一供应”的土地储备管理体系。

（二）自行开发改造。推进国有企业存量建设用地再开发。在符合国土空间规划的前提下，鼓励原土地使用权人通过自主、联营、转让等多种方式推进存量土地改造开发。

对纳入成片改造范围的低效用地，原土地使用权人可申请自主改造。原土地使用权人可优先收购相邻宗地，合宗后实施整体改造。原土地使用权人分散的，各方明确权利义务后可组建联合体，实施整体改造开发。原土地使用权人不具备自主改造能力的，可按照《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）等有关规定，转让给具备开发建设能力的企业。经依法批准，可采用协议出让方式完善用地手续。

改变土地用途、调整容积率等需补缴出让金的，按照有关规定补缴土地出让金。

（三）市场主体改造。鼓励和引导有实力且有开发经验的企业参与再开发，在符合国土空间规划前提下，通过公开招拍挂方式确定市场主体。

鼓励实施集中连片开发，统筹布局与地块直接相关的道路（不

分宽度)等基础设施及学校等公共设施,统一纳入供地方案。

五、鼓励措施

(一)立体综合开发。根据《河南省人民政府关于加强和改进土地资源保护利用推动现代化河南建设的意见》(豫政〔2023〕38号)要求,应充分结合城市发展阶段、功能定位和空间布局,实行建设用地使用权地上、地表和地下分层设立、分层供应、分层登记政策,推进建设用地“一变三”立体开发利用。

(二)提高土地利用率。在不改变土地用途且符合国土空间规划的情况下,工业项目以追加投资、提高容积率和土地利用率等方式继续开发,不再补缴土地出让金。

在符合国土空间规划和用途管制的前提下,支持产业项目建设多层工业厂房,合理兼容生产、研发设计、仓储物流等功能。

鼓励原土地使用权人依法以转让、经分割审批后部分转让或出租土地使用权等方式盘活利用。

(三)实施工业项目异地搬迁安置。因旧城区改造需异地搬迁,依法收回原国有土地使用权的,且符合国家产业政策及投入产出要求的工业项目,可采取协议出让方式在原土地使用权人异地安置同用途的土地使用权。

(四)享受国家支持政策。对于利用存量房产或土地发展国家支持产业、行业的,可享受在5年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》(国办发〔2021〕22号)规定,鼓励企业提高

工业用地中行政办公及生活服务设施比例，用于建设宿舍型保障性租赁住房。

（五）优化地价政策工具。完善低效用地再开发地价计收补缴标准，分不同区域、不同用地类别改变用途后，以公示地价（或市场评估价）的一定比例核定补缴地价款；实行以市场评估价为基础按程序确定地价款，要综合考虑土地整理投入、移交公益性用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本。

（六）调整土地收益分配政策。按照国土空间规划要求，原划拨性质的住宅、商服用地（含租赁人出资征用并取得租赁土地使用权、作价出资或入股）及原工矿仓储、公共管理与公共服务用地调整为经营性住宅、商服用地的，收储时除给予合理补偿外，另按照相当于土地净收益（扣除土地成本、各项基金、相关费用后的余额）的 25%奖励原土地使用权人。

属于市本级奖励范围的宗地由市自然资源和规划部门出具认定结果，奖励金额由市财政部门核算。

六、保障措施

（一）加强组织领导。建立低效用地再开发议事协调机制，统筹协调相关部门及时解决再开发利用过程中遇到的问题。各相关部门要各司其职、密切配合，形成工作合力，落实好城镇低效用地再开发各项政策。

（二）建立土地储备资金池。按照豫自然资发〔2023〕56号

文件第二十七条要求，各级财政部门应建立土地储备资金池，专项用于储备土地。

（三）强化示范引领。各县（区）要选择有条件的区块作为示范区域，探索有效的工作运行机制和开发模式，注重运用多种手段破解工作难题，打造典型样板。

（四）及时拨付土地成本。为调动各方盘活低效建设用地的积极性，土地供应时竞买保证金不低于土地成本。土地成交后，按批复的再开发实施方案，土地出让金实行闭环管理，“一地一核算”“一宗一返还”，再开发实施方案明确的各项费用不得增加、减少。土地成本费用及收益及时按程序依法依规拨付到位。

（五）强化评估考核。市政府将组织相关部门对各县（区）低效用地再开发利用情况进行评估通报，考核结果将作为指标分配、评先树优的重要依据。

本实施意见自 2024 年 1 月 1 日起施行。

2023 年 12 月 23 日

（此件公开发布）

