

关于深入推进中卫市辖区城镇低效用地 再开发工作的实施意见（试行） （征求意见稿）

为贯彻落实自治区自然资源厅《关于推动城镇低效用地再开发的若干措施》（宁自然规发〔2022〕5号）有关要求，深入推进土地权改革，进一步推动市辖区城镇低效用地再开发工作，挖掘存量建设用地潜力，提升土地节约集约利用水平，改善城市面貌完善城市功能，助推高质量发展，结合我市实际情况制定本实施意见。

一、科学认定低效用地

本意见所称的城镇低效用地，是指市辖区城镇开发边界内布局散乱、用途不合理、建筑危旧、利用粗放、产出效益低下的存量建设用地。主要包括以下几种：

1.产业转型升级类：国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地；不符合安全生产和环保要求的用地；“退二进三”产业用地。

2.城镇更新改造类：布局散乱、设施落后，规划确定改造的老城区、城中村、老工业区等。

3.用地效益提升类：投资强度、容积率、亩均产出强度等控制指标明显低于周边行业平均水平的产业用地。

4.根据实际情况评价认定为低效用地的其他建设用地。

列入城镇低效用地再开发范围的土地应权属清晰，不存在争

议。现状为闲置土地、不符合国土空间规划的历史遗留建设用地，不得列入改造范围。城镇低效用地的调查认定以第三次国土调查成果为基础，依据国土空间规划和用途管制要求，从用地强度和综合效益等方面结合定性指标和定量指标进行科学认定。

中卫工业园区内的工业用地，可由中卫工业园区管委会参照自治区自然资源厅 工业和信息化厅《低效工业用地认定办法(试行)》(宁自然资规发〔2023〕6号)的认定标准单独组织评价认定。

二、合理确定开发主体

城镇低效用地可由政府主导再开发，也可由原土地使用权人自主开发。项目实施主体需编制项目实施方案，确定改造开发项目的规模、开发强度、利用方向、资金平衡等，经市自然资源局组织审查后报市人民政府批准实施。

(一)政府主导再开发。对符合储备条件的国有低效建设用地，由市人民政府依据相关规划进行收储，收回建设用地使用权后实施供地。涉及地上房屋征收的，依法按相关规定程序执行。对已停产、半停产、连年亏损、资不抵债，主要靠政府补贴和银行续贷维持生存和经营的“僵尸企业”，可由政府平台公司先行竞购，再通过依法转让、厂房租赁等多种方式盘活利用。

(二)原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约定或者规定应当由市人民政府通过收回、收购、征收纳入政府储备范围的土地外，在符合国土空间规划的前提下，经市人民政府批准，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。土地使用权依法转让的，受让方作为新的开发主体同样适用低效用地再开发政策。开发主体也可以设立全资子公司作为新的开发主体进行改造开发。

三、严格落实土壤污染风险管控

市自然资源部门要严格执行土壤污染状况调查前置审查，对土地用途拟变更为“一住两公”（住宅、公共管理与公共服务）用途的城镇低效用地，变更前应当按照规定由土地使用权人开展土壤污染状况调查，经市生态环境局、市自然资源局审查，满足建设用地风险管控标准，方可批准进入城镇低效用地再开发实施程序。土壤污染状况调查报告评审表明污染物含量超过建设用地土壤污染风险管控标准的地块，不得办理供地、变更登记手续，依法落实土壤污染风险管控和修复措施，禁止开工建设任何与风险管控、修复无关的项目。

四、实行激励政策机制

（一）合理确定出让地价。城镇低效用地再开发项目供地时，可在项目土地市场评估价格的基础上，综合考虑拆迁安置成本等因素，综合确定出让底价。涉及变更土地用途、提高容积率、延长土地使用年期等土地使用条件的，经批准可采取协议方式出让，由土地使用权人补缴土地出让价款。补缴价款按新旧土地使用条件下同一基准日的地价之差评估核定。经批准工业用地土地用途变更的，涉及地上附着物拆除的，按照附着物的现值进行评估。进行评估的建（构）筑物必须提供相关不动产权利证书，没

有合法批准手续的建（构）筑物不予计入。

（二）鼓励配套公共设施。原土地使用权人自主开发的，鼓励在改造开发中优先安排一定比例的土地用于配建国家相关政策规定和技术规范要求之外的基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设，并在出让合同中明确无偿移交公益性用地的权利义务，移交的公益性用地应为国有建设用地，不需计缴土地出让金。

（三）允许分期缴纳土地出让价款。城镇低效用地再开发项目用地可在签订国有建设用地使用权出让合同当日缴纳总出让价款的 20%，出让合同签订后 1 个月内缴纳总出让价款的 50%，余款可按合同约定分期缴纳，但须自出让合同签订之日起 1 年内付清。

（四）优化建设指标。对涉及经营性房地产开发的改造项目，土地使用年期按照法定最高出让年限审批。在符合国土空间城镇开发边界内详细规划的前提下，住宅类建设用地机动车车位配比可按户数 1：1.0 的比例设置。容积率、建筑限高等指标按照中卫市国土空间总体规划、详细规划和相关政策综合确定。

（五）鼓励集中连片开发。在符合规划、权属清晰、价值相当、双方自愿的前提下，允许城镇低效用地再开发地块之间或城镇低效用地再开发地块与其他存量建设用地进行空间位置互换，实现改造地块规则化和连片。相邻多宗地块的国有土地使用权人可组建联合体或共同设立项目公司作为新的用地主体实施再开发。纳入成片改造范围的地块，土地使用权人可优先收购相邻宗地，

合并宗地后实施整体改造。以拆除重建为主的城镇低效用地再开发改造项目，因用地和规划条件限制无法实现盈亏平衡的，可在符合规划的前提下，经评估后调剂一定面积的地块纳入低效用地改造范围一并实施改造。为保证国土空间规划的完整性，拟改造地块周边的边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星存量土地，可以协议出让方式供应给改造主体一并改造开发，但单宗零星用地面积原则上不超过3亩，且累计面积不超过改造开发项目总面积的10%。土地再开发利用时，应委托社会评估机构进行社会稳定性评估。

五、加强工作组织保障

（一）加强组织协调。城镇低效用地再开发工作由市自然资源局牵头负责具体组织实施和协调工作，市住房城乡建设局、财政局、国家税务总局中卫市税务局、发展改革委、工业和信息化局、商务局、生态环境局、旅游和文体广电局、中卫工业园区管委会等单位和沙坡头区政府根据自身职责主动靠前服务，认真履职，协同配合，做好包括开展城镇低效用地的摸底调查、上图入库及规范实施方案编制等工作，落实好相关资金政策扶持，指导再开发项目的具体实施。

（二）强化实施管理。城镇低效用地再开发项目实施前要做好民意调查，充分了解和妥善解决群众利益诉求，尊重原土地使用权人的意愿，未征得原土地使用权人同意的，不得改造开发。涉及征收、收回土地的，要对拟开发范围、拆迁安置情况进行调查核实，编制安置补偿方案，进行社会风险稳定性评估。严格土

地出让规范程序，涉及土地出让的必须开展地价评估、集体决策、公示结果，确保再开发工作公开、公平、公正，严防损害国家、集体及个人利益等行为发生。

本实施意见自 2024 年 XX 月 XX 日施行，有效期至 2026 年 XX 月 XX 日。实施过程中如遇国家、自治区有关政策调整，本实施意见自行废止。