

亳地用改办〔2024〕3号

关于印发《亳州市进一步促进工业低效用地 盘活利用的若干措施》的通知

市土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组各成员单位：

为进一步促进工业低效用地盘活利用，深入推进我市土地节约集约利用综合改革试点工作，现将《亳州市进一步促进工业低效用地盘活利用的若干措施》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

2024年12月16日

亳州市进一步促进工业低效用地盘活利用的 若干措施

为深入贯彻党的二十届三中全会精神，扎实开展各类产业园区用地专项治理，有力推进批而未供、闲置和工业低效用地全域治理攻坚行动，全面提升土地节约集约利用水平，现就进一步促进全市工业低效用地盘活利用，制定如下措施。

一、细化认定标准

具备以下情形之一的，可认定为工业低效用地：（一）国家产业政策规定的禁止类、淘汰类、“退二进三”的产业用地；（二）不符合安全生产和环保要求的建设用地；（三）宗地内连片空闲土地超过 20 亩以上的产业用地；（四）已动工开发建设但长期停工，且未达到闲置土地认定标准；（五）已建成但厂房废弃或由于经营管理不善等原因，企业处于停产、半停产状态；（六）已建成地块集约利用程度不高，容积率达不到约定要求或明显低于规划要求；（七）已建成地块用地效益低下，建设项目投资强度达不到投资合同约定要求或除企业遇到特殊情况外，原则上建设项目竣工投产后亩均效益评价被评为 D 类且低于 D 类平均亩均税收的企业；（八）根据国家、省规定，市认定的其他低效建设用地。

二、明确分类处置措施

(一) 强化源头管控。强化工业用地源头管控,适当提高新增工业用地强度和效益准入标准,申请用地规模小于 1.5 公顷且适宜使用高标准厂房的工业项目,原则上不单独供地(牵头单位:各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区,市自然资源和规划局、市发展改革委、市工业和信息化局)。认真落实产业项目投入产出监管合同与土地出让合同“双合同”监管制度,项目所在载体单位会同各主管部门按照职责监督受让人对合同约定的开工竣工时间、建设规模、投资强度、产出效益、环境保护等事项的落实情况。优化工业用地出让年期,落实弹性年期出让制度,鼓励工业用地租让并举(牵头单位:市自然资源和规划局,责任单位:市发展改革委、市工业和信息化局,各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区)。

(二) 推动低效用地再开发。市自然资源和规划局指导各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区认真落实低效用地再开发专项规划和年度实施计划,并联合发展改革、工业和信息化、生态环境、住房城乡建设等相关部门全程指导监督项目实施,按照不同低效用地再开发类型,从收回供应、竣工投产、容积率、税收等方面,组织再开发项目验收(牵头单位:市自然资源和规划局,责任单位:市发展改革委、市工业和信息化局、市生态环境局、市住房城乡建设局,各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区)。

（三）支持连片开发。支持政府主导低效用地连片开发，鼓励市场主体收购相邻多宗工业低效用地地块，集中连片规划利用。对工业低效用地连片再开发范围内无法单独出具规划条件的边角地、夹心地、插花地，或难以独立开发的零星建设用地，单宗用地面积原则上不超过3亩且累计不超过再开发项目用地总面积10%的，经批准可与邻宗土地一并开发，并按照再开发地块的供地方式办理供地手续（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区）。对于零星分散的工业企业、化工企业进入工业园区、化工园区的，各县区政府要优先安排用地计划指标、加快用地审批进度。推进产业链和产业集群发展，提升亩均效益（牵头单位：市发展改革委，责任单位：市工业和信息化局、市自然资源和规划局，各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区）。

（四）鼓励收购收回。积极推动政府收储和市场主体收购整合再开发。支持探索自主改造、政企合作、企企合作及连片开发、统租统招等方式，因地制宜推进工业低效用地再开发、再利用。坚持以用为先，对已关停或企业无意愿再开发的工业低效用地，在符合土地使用权收回、收购有关规定的前提下，支持采取协商方式对土地使用权人予以合理补偿后收回、收购，重新供地开发建设（牵头单位：各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区，责任单位：市自然资源和规划局）。

（五）引导复合利用。工业主导型开发区、化工园区批准范围内工业低效用地盘活利用时，原则上应保持工业用途不变。工业主导型开发区批准范围外的存量工业用地转型用于国家鼓励的教育、医疗、养老、科研、租赁住房等产业项目，在不改变用地主体和规划条件的前提下，实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的 5 年过渡期政策，过渡期满后，可按新用途、新权利类型的市场价，以协议方式办理供地（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市发展改革委，各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区）。在不改变主导用途且满足安全、消防等要求前提下，工业用地配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由 7% 提高到 15%，建筑面积的比例上限由 15% 提高到 30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励园区集中建设配套服务设施，促进共享共用，提升综合服务水平，推动职住平衡和产城融合发展（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区）。

（六）支持增容提质。鼓励有条件的省级以上开发区编制地下空间开发利用专项规划，开发工业立体空间，用于停车、仓储等（牵头单位：各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区，责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局）。各地可依据《自然资源部关于探索推进城市地下空间开发利用的指

导意见》(自然资发〔2024〕146号)相关规定,设立地下空间建设土地使用权,地下空间建设土地使用权划拨、出让、租赁、作价出资(入股)等,均参照地表建设土地使用权资产配置相关规定执行(牵头单位:市自然资源和规划局,责任单位:各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区)。鼓励低效工业企业依法依规通过提高开发强度、增加建筑容量、开发地下空间、建设多层标准化厂房、实施“零增地”技改等方式增容提质。对因扩大生产、增加产能等在自有工业用地上新扩建生产性用房提高容积率或利用地下空间的,不增收土地价款,鼓励有条件的县区政府和开发区给予配套奖励(牵头单位:各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区,责任单位:市工业和信息化局、市自然资源和规划局、市住房城乡建设局)

(七)规范分割转让。1.整体或分割转让。工业低效用地在不改变用途的前提下,宗地及地上建筑物无抵押(已办理抵押登记的需经抵押权人书面同意)、查封(已查封的需经查封人书面同意)等限制权利情形,具备转让条件的出让工业土地,可进行项目嫁接,引导进入土地二级市场,转让或分割转让建设土地使用权。对拟采取分割转让的,在不改变土地用途且满足独立使用及安全、消防等要求前提下,须重新出具分割后各地块的规划设计条件,载体单位要与原土地使用权人、新土地使用权人分别签订《工业项目用地投入产出监管合同》,新落地项目须经项目准

入会审核同意，投资强度、亩均税收等须满足各开发区新落地工业标准地相关约束指标。2.先投入后转让。对尚未达到出让合同约定转让条件的，可按照“先投入后转让”原则，在交易双方签订建设用地使用权转让合同后，由市县（区）不动产登记部门办理预告登记，待达到转让条件后，再依法办理不动产转移登记。3.项目审批手续办理。项目受让人可凭不动产登记证明（或预告登记证明）办理（变更）项目规划、建设、核实、验收等手续（牵头单位：各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区，责任单位：市自然资源和规划局、市住房城乡建设局、市税务局）。

（八）严格监管督导。各县区政府、开发区要坚持底线思维，综合利用经济、行政、法律等手段，依法依规推进工业低效用地盘活利用工作，加速工业低效用地再开发、再利用。市直有关单位根据职责督促指导各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区落实主体责任，及时发现问题、找准问题、考核评价、推动整改，促进工业低效用地盘活利用（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市发展改革委、市工业和信息化局、市生态环境局、市住房城乡建设局，各县区人民政府、亳州高新区、亳芜现代产业园区）。

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政府办公室，市政协办公室，
市纪委监委，市中院。

亳州市土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组办公室 2024 年 12 月 16 日印发
