关于开展合作整理盘活低效利用土地的

实施意见

（征求意见稿）

为加快推进合作整理盘活低效利用土地工作，有效化解存量建设用地集约节约利用程度低与增量建设用地规模指标不足之间的矛盾，向存量要增量，推动城市高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法实施条例》《湛江市土地储备管理办法》等以及我市“三旧”改造有关政策，结合我市实际，提出以下实施意见：

**一、明确合作整理总体要求和基本原则**

（一）总体要求。

以高质量发展为指导，围绕提升资源承载力和存量建设用地“二次开发”，切实转变发展观和用地观，将盘活低效利用土地与存量建设用地综合规划整理、科学开发利用有机结合起来，挖掘城市发展内生潜能，促进城市有效扩容提质，推动城市高质量健康发展。

（二）基本原则。

1、政府主导，市场运作。政府统一组织合作整理工作，科学划定合作整理范围，充分调动原土地权利人及相关权利人的积极性，吸引社会各方广泛参与。土地整理过程中如需选取第三方实施有关整理事项，涉及政府或以公有制为主导地位单位的，须通过公开方式选取；个人或民营企业可以自行选取。完成整理的土地，须通过市场机制公开、公平、公正决定土地价值和价格，确保合作整理规范有序推进。

2、平等自愿，协商一致。合作整理应充分尊重原土地使用权人及相关权利人的意愿，对合作内容、补偿方式和标准等，须根据本意见有关规定进行充分协商。未经协商一致，有关地块不得作为合作整理对象。

3、尊重历史，厘清产权。合作整理的地块，原则上要登记发证。对历史建设用地，要根据当时的用地政策、已经取得的用地手续和土地利用历史等情况厘清产权。

4、增值增效，互利共赢。合作地块通过规划调整、整合利用、优化环境、完善配套设施等措施提升使用效能和经济价值。完成整理的土地须通过公开招标、拍卖方式确定受让人，并参照我市“三旧”改造相关规定对原权利人进行补偿；不符合“三旧”改造的项目用地，按评估市场价，根据整理内容、难易程度等按一定比例进行补偿。

**二、合理确定合作整理范围，明确划分合作地块类型**

（三）各地要紧紧围绕城市形象提升和功能完善、优化城市布局和人居环境改善等发展需要，合理确定合作整理范围。城镇开发边界外，原则上不准进行合作整理。

（四）除有关法律法规、国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同明确规定或者约定应当由政府收回土地使用权的土地外，下列土地可以进行合作整理：

1、低密度、低容积率老旧片区用地；

2、行政事业单位停止使用或者不须再按原定功能使用的配套设施、附属设施等用地；

3、国有或集体企业停产、半停产或虽然未停产但已不按企业主要经营范围使用的厂房、仓储、研发、营销场所等用地；

4、符合“三旧”政策或已经开展“三旧”改造有关前期工作但由于政策或历史遗留问题等原因难以按“三旧”改造继续推进，原权利人或申报主体申请政府收回公开出让的“三旧”用地；

5、未开发利用的村集体留用地；

6、2004年12月31日（原广东省国土资源厅《关于确认在治理整顿土地市场秩序中完善历史用地手续的通知》[粤国土资电〔2004〕42号]明确的完善用地审批手续的截止时间）前已取得建设用地批文且该批文至今未被撤销、由于税费缴交、征地实施和有关供地、登记手续未完善等原因，未能办理不动产证、无法按建设用地批文开发利用的用地；

7、其他低效利用的建设用地。

**三、明确合作主体及其权利义务，鼓励社会资本积极参与**

（五）合作整理的主体包括政府或政府部门（下称政府方）、原土地使用权人或相关权利人以及他们的合作人（下称合作方）。

（六）政府方负责土地确权登记、回收入库、规划管理、组织出让等属于政府职权的工作。合作方负责筹资对土地进行清拆、平整，以及相关历史遗留问题处理和必要的基础设施建设等，并按约定补偿标准取得整理地块的相应补偿金额。

**四、区分合作整理类型，合理确定补偿金额和方式**

（七）符合“三旧”改造项目用地的补偿金额，按照我市“三旧”改造有关规定确定；其他项目用地的补偿金额，根据地块类型、各方投入大小和整理工作难易程度等情况，以及完成整理后土地的评估市场价，经土地储备管理部门（下称土储部门）与合作方协商拟定并纳入合作整理方案，按程序报土地储备联席会议（未建立土地储备联席会议制度的可直接报县级人民政府或管委会，下同）研究审定。

（八）合作方可以选择货币补偿或者物业补偿，也可以选择物业补偿加货币补偿。

1、选择物业补偿的，先根据土地出让时的评估价和相应补偿标准计算出补偿金额，再根据补偿金额和所在市辖区或县（市）土地评估基准日的平均房价计算出相应建筑面积。平均房价以住建部门公布为准。

2、作为物业补偿的建筑面积，由自然资源部门在编制土地出让方案时列入相应地块的出让条件，由地块竞得人建设移交。

3、物业补偿以在合作地块内补偿为原则，具备条件的既可以异地补偿，也可以探索以房票的方式补偿。

（九）合作整理过程中需要所在属地政府（管委会）和县（市）政府实施清拆、平整、围蔽等工作，或者需要购买耕地、水田指标等，所需费用由合作方承担。

**五、明确合作路径和有关事项的办理程序**

（十）合作整理由合作方向土储部门提出申请。

土储部门收到申请后，根据国土空间总体规划、有关控制性详细规划及相关专项规划等，在充分调查了解有关情况的基础上，会同自然资源和财政部门与合作方开展磋商。经磋商达成一致意见的，由土储部门牵头制订合作整理方案报土地储备联席会议审批。

合作整理方案报经批准后，由土储部门与合作方签订合作协议，开展合作整理工作。

（十一）合作地块需要实施清拆、平整、围蔽和土壤污染调查等事项的，相关工作完成后，由合作方向土储部门申请验收。土储部门根据合作协议牵头组织自然资源、财政部门、生态环境部门及属地政府（管委会）进行验收。

合作盘活低效利用土地如涉及砍伐、迁移树木的，按相关规定报城市绿化行政主管部门审批。

（十二）验收通过后，由土储部门与合作方共同向自然资源部门申请办理入库手续。

不需实施清拆、平整、围蔽和土壤污染风险管控和修复等事项的地块，合作协议签订后，土储部门与合作方即可向自然资源部门申请办理入库手续。

（十三）合作地块办理入库手续后，土储部门即可开展申请下达规划条件、地价评估等土地出让前期相关工作。

需要调整控制性详细规划的，土储部门申请下达规划条件前，需先申请调整规划。

（十四）补偿金额核算以及支付方式等，由土储部门与合作方协商并列入合作整理方案报土地储备联席会议审批。

（十五）实行物业补偿的，土地出让后，自然资源、土储部门和属地政府（管委会）要跟踪落实，直至有关物业办理登记到有关权利人名下为止。

**六、发挥政府和行政部门的作用，共同推进合作整理**

（十六）属地政府（管委会）要从战略高度将合作整理盘活低效利用土地摆上重要议事日程，切实加强组织领导，要采取有力措施及时解决合作整理过程中需要属地政府（管委会）解决的问题。

（十七）自然资源、土地储备、财政、住建、城综、生态环境、国资、司法等部门要结合部门职责，主动服务，优化程序，切实提高办事效率，为合作整理工作营造优质、高效的营商环境。

（十八）属地政府（管委会）和各市直职能部门要强化廉政纪律和风险意识，规范资金管理，保证资金成本核算、支出的公开透明，并按照职责要求，明确责任划分，妥善解决涉及群众利益的相关诉求，防范各类矛盾纠纷的激化和升级，确保合作整理盘活低效用地工作的顺利开展。

（十九）本实施意见有效期为5年。