蕉岭县入市集体经营性建设用地低效用地

认定和处置办法（试行）

（征求意见稿）

第一章 总则

第一条 为全面推进蕉岭县全域土地综合整治，优化土地资源配置，推进节约集约用地，进一步提高土地利用效率，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《国务院关于促进节约集约用地的通知》《梅州市自然资源局关于促进低效产业用地再利用的实施意见》《梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引》等法律、法规、规章及文件精神，结合蕉岭县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称入市集体经营性建设用地低效用地，是指在国土空间规划中确定为工业、商业等用途并作经营性使用且经依法登记的集体建设用地（不包括农村宅基地及商品住宅用途的集体建设用地），虽已开发建设但土地利用现状仍有调整盘活和提升利用空间的土地。

第三条 各镇人民政府负责组织实施本行政区域入市集体经营性建设用地的清查、调查、处置利用工作。

第二章 低效用地认定

第四条 有下列情形之一的，可认定为入市集体经营性建设用地低效用地：

（一）项目已动工建设，其开发建设用地总面积已超过应动工开发建设用地总面积的三分之一且建设工程投资额(不包括取得土地使用权的费用和向国家缴纳的税费)已超过总投资额的25%，但未经批准停止开发建设1年（含1年）以上的建设用地。

（二）项目已完成建设，但“固定资产总投资”、“投资强度”和“开发投资总额”未达到合同约定标准，或者不符合《工业项目建设用地控制指标》等相关规定的建设用地。

（三）产业业态为国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业，或与所在片区产业规划导向不符的，不符合安全生产和环保要求的用地。

（四）法律、法规规定，经认定的其他入市集体经营性建设用地低效用地。

符合闲置土地认定标准的入市集体经营性建设用地，不得列入低效集体建设用地范围。

第三章 低效用地处置

第五条 低效用地处置遵循依法依规、盘活存量、提升效率的原则，实行“一地一策”分类处置，逐一制定处置方案，明确处置程序、方式、时限及保障措施等内容，确保低效入市集体经营性建设用地依法妥善处置到位。

（一）自主开发。除法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当收回土地使用权重新出让的外，原土地使用权人在符合规划的前提下，通过追加投资、转型升级、建设厂房等方式，在用地范围内新建、改建、扩建工业项目，或者通过土地整合，对低效工业用地自主进行开发利用，提高土地利用效率。

（二）合作开发。土地使用权人因项目资金、预期效益等原因难以继续开发或实现预期目标的用地，可通过联营、入股、转让等方式，实行多企业联合开发利用。鼓励土地使用权人将土地转让给符合要求的项目使用，根据招商引资项目落地需要，引导符合相关条件的企业对低效工业用地进行收购，由收购企业对低效工业用地进行开发建设，达到优化土地利用布局，提高土地资源利用率的效果。

（三）协议收回。对工业项目开工后，在合同约定期限内未竣工的，原土地使用权人没有自主开发建设意愿或虽有开发建设意愿，但没有改造开发能力的用地，可依法协议收回集体建设用地使用权和地上建筑物，并给予原集体土地使用权人合理补偿；对项目投建协议等约定的、已兑现优惠政策的相关税费、规费及滞纳金、违约金等资金应当依法追缴。

（四）清理腾退。对国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地和不符合安全生产、环保等要求的国有建设用地企业、个体经营户依法实施清理腾退。

（五）符合法律法规政策规定的其他方式。

第四章 实施程序

第六条 低效用地以宗地为单位，按以下程序认定处置：

（一）调查认定。各镇人民政府依法对入市集体经营性建设用地使用行为进行监督检查，建立健全动态巡查制度，及时上报涉嫌低效利用土地的信息。县人民政府对辖区内入市集体经营性建设用地低效用地盘活利用工作负总责，视实际工作情况，不定期组织县自然资源、县科工商务、县发改、县统计、县住建、市生态环境局蕉岭分局、县财政、县农业农村、县司法局、县应急管理、县税务、县市场监督管理、县招商和企业服务中心等相关部门及各镇人民政府，对辖区范围内企业、项目的入市集体经营性建设用地逐宗调查、核实，并以会审方式对低效用地作出认定。

（二）制订方案。土地使用权人在收到低效用地认定通知书1个月内，编制低效用地盘活利用方案，并报送所在镇人民政府。盘活利用方案需确定再利用方式、处置规模、开发强度、整改期限等。盘活利用方案由所在镇人民政府组织相关职能部门审核并报县人民政府批准后实施。

（三）实施盘活。土地使用权人应根据经批准的盘活利用方案对低效用地进行改造开发利用，由所在镇人民政府推进实施。所在镇人民政府应与土地使用权人签订限期开发利用监管协议，协议应对项目概况、建设期限、监管内容、监管措施、未按时按质开发利用责任等进行明确约定。

（四）核准验收。对于完成盘活利用要求的建设用地，应由土地使用权人向所在镇人民政府提出申请，由所在镇人民政府组织相关职能部门根据盘活利用方案核准验收。

第五章 附 则

第七条 严格执行土地出让相关程序，规范土地市场秩序，依法依规开展地价评估、集体决策、结果公示。在土地供应时应当符合下列要求：(一)土地权利清晰;(二)安置补偿落实到位;(三)没有法律经济纠纷;(四)地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确;(五)具备动工开发所必需的其他基本条件。

第八条 各镇人民政府应当加强土地开发利用动态巡查，凝聚各监管部门合力，通过信息公示、预警提醒、跟踪检查、履约核查、验收等方式，监督建设项目按照项目投建协议或土地出让合同约定开工竣工、依规施建、足额投资、按期投产，防止批大建小、供而未用、用而未尽等低效用地现象发生。

第九条 本办法自印发之日起试行，有效期两年。如试行期间出台新的相关规定，则按新规定执行。