平阳县工业用地“退二进三”整治攻坚行动

方案（征求意见稿）

为规范我县工业用地“退二进三”工作，盘活存量建设用地，按照《平阳县国有资产资源盘活三年行动方案（2024-2026）的通知》要求，经研究决定，在全县范围内开展“退二进三”整治攻坚行动，行动时间自文件发布之日起一年。

一、总体要求

围绕“强城筑核”三年计划目标,以国土空间规划为引领,规范“退二进三”审批，强化批后监督管理，加大违法处置力度。对满足永久改变功能或建筑物临时改变使用功能条件的，按规定予以审批；对未经审批擅自改变功能的，做到严格管控，发现一例、处置一例。通过“退二进三”的常态化管理，全面提升土地使用效益，营造良好的营商环境。

二、实施内容

**（一）规范现有工业用地建筑物临时改变使用功能。**修订《平阳县“退二进三”实施办法》内容，更新基准地价和土地收益金收缴标准。对已取得不动产权证（包括国有土地证及房屋所有权证），符合建筑物临时改变使用功能申请条件的，报经县“退二进三”办公室会审通过后,允许原产权人申请部分或全部临时改变建筑功能,经批准后收取土地收益金。

**（二）有序推进工业用地永久改变规划功能。**鼓励低效用地再开发，完善政策体系，加快推进城市有机更新，对已取得不动产权证（包括国有土地证及房屋所有权证），符合土地永久改变规划功能申请条件的，报经县“退二进三”办公室会审通过的,同意业主永久改变规划功能，依法收取土地差价即补缴土地出让金。

**（三）加大未经审批擅自临时改变功能处置力度。**

**1、**对未经许可擅自改变建筑使用功能的（包括已经退二进三办会审通过未办理手续的），县资规局责令限期申请补办临时改变建筑功能审批手续，县“退二进三”办公室牵头组织会审，符合补办要求的，县综合执法部门进行处罚后，以申请日作为起始日予以补办临时改变建筑使用功能审批手续。

2、建筑物临时改变使用功能到期未按规定办理延期手续的，县“退二进三”办公室牵头组织会审，符合续期要求的，按申请日予以办理临时改变建筑使用功能续期手续。超期使用期间按每日0.5**‰**收取滞纳金和出让金纳入评估一并补交出让金。

3、对不符合补办要求的，允许在自通知后90日内自行整改，整改后符合建筑质量、消防安全等要求且经县退二进三办公室会审通过的，允许原产权人申请部分或全部临时改变建筑功能,予以补办审批手续。逾期未整改到位的，由各相关部门按各自职责查处。

三、政策规定

1、“退二进三”是指已依法取得工业、仓储等功能的国有土地使用权人，改变土地用途或建筑物临时改变使用功能，从事除房地产开发销售和住宅项目以外的第三产业经营活动的行为。

2、除工业仓储用地外，其他用途的建筑物（产权或租赁方为企事业单位的）申请临时改变使用功能参照执行。改变前后的土地用途按照《国土空间调查、规划、用途用地用海分类指南》（自然资办发〔2023〕234号）二级类确定。

四、工作保障

**一是加强组织领导**。成立县“退二进三”项目处置工作领导小组，分管县领导任组长，府办副主任、发改局、资规局主要负责责人为副主任，相关部门、各乡镇分管负责人为成员。领导小组办公室设在县发改局（退二进三办公室），县府办分管副主任任公室主任，县发改局、县自然资源和规划局、县执法局分管负责人任办公室副主任。

**二是明确责任分工。**领导小组办公室负责“退二进三”相关政策起草工作，牵头研究、协调我县“退二进三”实施过程中出现的问题，以及“退二进三”项目处置工作领导小组交办的其他工作任务。各部门在“退二进三”处置行动中要依法严格履职。退二进三办具体负责申报受理、资格审查、组织联合踏勘、会审等日常工作；资规部门具体负责出具规划技术指标函、评估审核及上报、临时改变建筑功能手续办理或补签出让合同；住建部门负责消防改造可行性审查、消防验收（备案）；经信部门负责审查工业区块线及工业企业达产税收情况；综合行政执法部门负责违法行为的行政处罚；属地乡镇负责调查、协助补办等工作；环保、卫健、市监、文广旅体、教育、公安和有关平台单位按照各自职能做好相关工作。

**三是强化监督管理。**各地各部门要严格落实本处置方案要求，坚持高质量、科学有序推进相关工作。县“退二进三”项目处置工作领导小组要定期召开专题会议，定期对各成员单位的处置工作开展专项督查，及时协调解决工作中存在的问题，强化激励奖惩，对相关工作人员予以容错免责。