

关于进一步规范国有工业用地有机更新的 实施办法（试行）（征求意见稿）

为进一步规范国有工业用地有机更新工作，以要素盘活和规划管控为抓手，精准助力产业提质增效和创新发展，全力推动城镇提档升级和经济高质量发展，根据自然资源和城乡规划管理相关法律法规及政策文件精神，结合我市实际，制定本办法。

一、指导思想

以“立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局”为导向，坚持节约集约和高效利用，强化规划管控和政策引领，规范决策机制和操作流程，积极盘活存量土地资源，优化土地利用结构，提升土地利用效益，全力推进我市经济社会高质量发展，为全面打造共同富裕示范区提供坚实保障。

二、工作原则

（一）规范运作，有序推进。严格限定有机更新范围和对象，严格遵循审批程序，规范操作，区分实际，分类处理，确保有机更新规范有序开展。

（二）突出重点，精准管控。充分发挥要素配置的杠杆作用，通过有机更新全力推进全市产业转型升级、招商项目落地、重要规划实施、要素盘活利用等工作，确保实施有序、导向精准。

（三）平等协商，保护权益。充分尊重土地权利人的意愿，明晰土地产权，建立健全平等协商机制和利益激励机制，让权利人共享城镇有机更新成果。

三、适用范围

市域范围内、具备有机更新方案批准后一年内实施再开发利用条件的国有工业用地（已纳入年度政府征迁计划的除外），原则允许申请有机更新。

属于下列情形之一的，优先准予实施：（1）因实施城市或集镇规划、市镇两级重要产业集聚区建设规划或园区整合提升需要的；（2）因落实“三线一单”（生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单）环境分区管控方案，或对禁止类、淘汰类产业项目整治等需要的；（3）因实施重大技改项目或落实重大招商项目等建设需要的；（4）利用强度、投入产出水平等相对低下的；（5）其他对土地成片开发、建设用地盘活利用等工作有较大作用的。

属于下列情形之一的，原则不予或暂缓准予实施：（1）土地及相关产权权属不清晰、存在权属争议或被司法机关依法查封的；（2）存在土壤污染未按要求完成治理修复的；（3）存在其他不宜实施情形的。

四、实施方式

有机更新原则上采取政府主导和原用地单位自主实施两种方式。其中对拟按商业、住宅等经营性用地再开发利用

的，须采用政府主导方式实施。

（一）政府主导方式须对土地先予以收储，收储后的利用方向根据区域相关规划及利用需求等情况具体明确，主要分为三类，包括产业更新类、规划实施类以及建设用地复垦类等。

（二）原用地单位自主实施，应充分结合自身发展需要，本着“需求导向、量力而行”的原则申请，包括申请实施“零增地技改”、“退二优二”等。

五、实施程序

有机更新应根据申请地块的具体情况，结合全市重点工作推进，在规划引导和总量管控的情况下，严格有序审核批准。

（一）政府主导实施有机更新的，按以下程序实施：

1.准入核准

（1）**提出申请。**土地权利人向属地管理责任单位提出书面申请（由管委会管辖的区域，属地管理责任单位为管委会；其他区域属地管理责任单位为镇乡（街道）），详实说明企业经营发展及地块利用现状等情况，同时提供不动产权证明等相关资料。

（2）**初步审查。**属地管理责任单位收到申请后，及时牵头落实以下工作：①基本情况调查，包括调查土地权利人生产经营基本情况和拟实施地块基本情况等；②根据有关规

定和要求，与土地权利人共同委托有资质的机构进行土壤污染情况调查；③委托有资质的机构进行土地及地上建（构）筑物价值初步评估。同时根据相关调查意见，结合土地权利人诉求及相关规划实施或项目落地需要等实际情况，对是否准予实施及后续利用方向等提出明确的意见。

（3）部门联审。属地管理责任单位根据初步确定的利用方向，提交相应行业主管部门牵头按照“1+N+X”的模式实施联合审查，提出是否准予实施的意见。

“1”为拟实施项目的行业主管部门，负责协调相关部门出具联合审查意见。其中，产业更新类按具体项目分别报送至市经济和信息化局（工业类）、市商务局（服务业类）、市农业农村局（农业类）和市发展和改革委员会（公建类）；规划实施类和建设用地复垦类报市自然资源和规划局。

“N”为联合审查部门，须按部门职责对项目实施审查并提出明确意见，包括市自然资源和规划局、市经济和信息化局、市生态环境分局、市发展和改革委员会、市商务局、市财政局、市税务局。

“X”为根据项目要求需征求意见的其他部门，由行业主管部门视情确定。

（4）政府批准。对联审准予实施的，由行业主管部门及时上报各线分管市领导提出意见后，报市政府主要领导审批。

2.实施收储

收储主体明确为市自然资源和规划局。

(1) 价值评估。市自然资源和规划局对拟收储标的情况进行再次核实后，委托有资质的评估机构进行价值评估。补偿标准按照“房地分开、单独评估、合并补偿”的原则实施，其中土地使用权结合收储时点的市场价及年度区片指导价进行评估，实际收储价格原则不得高于年度区片指导价；地上建构（筑）物按重置成新价进行评估补偿。

(2) 确定方案。市自然资源和规划局会同属地管理责任单位，根据价值评估报告等资料，及时和土地权利人进行协商确定具体收储方案，报市政府常务会议审议。涉及收储资金 5000 万元（含）以上的，须提交市政府常务会议审议。

(3) 签订协议。政府常务会议同意后，市自然资源和规划局、属地管理责任单位、土地权利人三方签订收储协议。

(4) 移交产权。土地权利人自签订协议之日起 30 日内按要求向属地管理责任单位交付标的并签署交地确认书，交付以注销不动产权证、房屋腾空为标准。市自然资源和规划局自收到交地确认书、注销不动产权证凭证之日起 10 日内向土地权利人支付收储款项。

3.实施更新

土地完成交付后，由属地管理责任单位负责日常监管，按要求拆除地上建（构）筑物。相关业务主管部门根据有机

更新实施方案，落实后续开发利用各项工作。

（二）原用地单位自主申请实施有机更新的，应严格按照“零增地技改”等相关政策规定经批准后实施。

六、其他事项

（一）市财政局负责做好资金保障，对收储项目涉及资金按照总体平衡的原则实施统筹管理。对能在约定期限内完成签约、交付的，由市财政局给予属地管理责任单位10万元/亩补助（不再给予土地实施更新后的收益分成）。对土地收储后实施建设用地复垦项目，并做好后续耕作管护的，由市财政局给予属地镇乡（街道）10万元/亩项目补助（不再给予其他奖励），允许计入年度考核任务。

（二）有机更新涉及的土壤污染调查相关事宜，应严格按照市土壤和固体废物污染防治工作领导小组办公室《关于进一步规范我市土壤污染状况调查工作的通知》等相关规定和要求执行，确保土地安全利用。

（三）原则暂停新批允许分割、销售的“两创”园区项目；市政府原已有明确意见的，按原意见执行。

本实施意见自发布之日起30日后实施，有效期两年。此前相关政策与本实施意见不一致的，以本意见为准。