乐清市低效用地再开发试点工作实施方案

为贯彻落实党中央、国务院关于实施全面节约战略等决策部署，推动要素市场化配置综合改革，全面提升土地节约集约利用水平，加快盘活低效用地，推进新型工业化和新型城镇化，根据《关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号）、《温州市低效用地再开发试点工作实施方案》等文件精神，结合我市实际，特制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实最严格的耕地保护制度、最严格的节约集约用地制度和最严格的生态环境保护制度，牢牢把握当前“增量用地时代向存量用地时代转变、单一土地要素供应向自然资源综合要素供应转变、单宗地开发向综合片区统筹开发转变、单一政策工具向综合政策工具转变、部门单兵作战向多部门协同作战转变”的自然资源管理时代新特征，以国土空间规划为引领，以城中村和低效工业用地改造为重点，积极探索各类低效用地再开发的路径模式和支持政策，促进形成节约资源和保护环境相协调的空间格局、产业结构、生产方式、生活方式，加快打造更加可感可及的“醉美之城、幸福乐清”。

（二）工作原则。

1、坚持底线思维、守正创新。加强党的全面领导，严格落实国土空间规划管控要求，严守红线底线，确保耕地不减少、建设用地总量不突破、生态保护红线保持稳定。按照“尊重历史、实事求是、全面探索、封闭运行、结果可控”的原则，积极探索创新盘活利用存量土地的政策集成和制度创新。

2、坚持政府引导、规划先行。建立健全政府引导、部门协同、市场主体参与的工作机制，充分发挥政府组织、引导、监管、协调和统筹的作用；坚持规划先行，严格遵循国土空间总体规划，科学拟定低效用地再开发专项规划和年度实施计划，统筹安排低效用地再开发的规模和时序，稳步、有序落实具体工作。

3、坚持统筹发展、公平公正。坚持把盘活的城乡空间资源更多地用于民生所需和实体经济发展，补齐基础设施和公共服务设施短板，改善城乡人居环境，保障产业项目落地落实和转型升级；坚持公平公正的基本准则，积极维护农村权益和产权人合法权益，落实安全生产和安全责任。

4、坚持因地制宜、规范运作。严格界定低效用地范围，充分考虑当前乐清市经济社会发展水平、未来发展定位和城市总体发展布局，合理确定改造开发的方向和目标，采用不同的改造开发模式，落实差异化的更新改造实施举措。严格遵循试点要求和程序，明确主体责任，落实集体决策、分级审核、依法审批等工作程序，按照尊重历史、实事求是的原则，妥善处理历史遗留问题。

5、坚持市场配置、多方共赢。充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用，鼓励土地权利人、集体经济组织等市场主体和社会力量参与改造开发，有效抓住我市集体土地入市全国试点的政策红利，形成形式多样的改造开发模式，完善收益分享机制，增强改造开发动力，促进改造成果更多更公平惠及人民群众。

6、坚持集约节约、效率优先。积极创新用地和财税政策，创新规划管制方式方法，探索弹性规划管制规则，严格履行建设用地控制指标和产业政策，推动资源、资产、资本“三位一体”有效耦合，激励再开发实施主体提高土地使用效率。

二、主要目标

（一）严守耕地“红线”。科学配置城乡、区域、产业发展用地，用足用好城乡建设用地增减挂钩政策，引导项目优先使用存量建设用地，减少建设占用耕地。严格落实耕地保护责任，以空间规划为引导推动建设用地宜耕则耕、复垦造地，确保耕地总量不下降、质量有提升、布局更合理。

（二）优化国土空间布局。建立优化空间布局引导机制，推动形成规划管控和市场激励良性互动的局面，积极推进低效工业园区、低效村庄、低效住宅区、城中村改造，促进国土空间布局更合理、结构更优化、功能更完善、设施更完备，城乡面貌得到明显改善。

（三）提高节约集约水平。积极探索各类低效用地的再开发模式和路径，加快推动低效用地的提质提效和存量建设用地的盘活利用，用好用足我市集体土地入市试点县的政策红利，进一步提高存量建设用地在要素保障中的占比，提高建设用地产出效率，推动产业结构转型升级。以2022年底单位GDP建设用地使用面积为基数，力争到2027年底，单位GDP建设用地使用面积降幅达15%以上，单位GDP耗地量进一步降低。

（四）形成有效制度政策。积极探索规划管控工具与土地政策激励机制的有效融合，以片区开发建设为导向探索破解单宗土地再开发利用的规划管控约束问题的方案和路径，加快构建多部门协同的存量低效建设用地再开发工作联动机制，力争形成一批可复制、可推广、有创新的典型案例和制度机制，为全省乃至全国提供存量低效建设用地再开发的乐清经验。

三、试点范围、期限

（一）实施范围。乐清市辖区范围内各类的低效用地。主要包括：

1、低效产业用地：国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地；不符合安全生产和环保要求的产业用地；建筑物和构筑物存在严重安全隐患的产业用地；列入市、市工业布局调整计划，待搬迁及“退二进三”的产业用地；土地利用强度、土地产出率等指标较低的产业用地。

2、低效城镇用地：布局散乱、设施落后，不具有保留价值的城市规划确定按片区实施改造的低效城区、低效小区、城中村、危旧房用地。

3、低效村庄用地：布局零星散乱、不科学、不合理，需要改造的村庄用地。

4、低效商业用地：建筑物存在严重安全隐患、土地利用强度较低、不符合城市规划功能定位和要求的商业、办公、酒店等非住宅类经营性用地。

5、其他低效用地：除以上四类以外，不符合国土空间规划要求的长期空闲地；历史形成的没有合法用地手续的土地；二调、三调均调查认定为建设用地的土地；依据国土空间规划可利用的边角地、夹心地、插花地等零星用地；以及城镇开发边界以外长期空闲未利用的批而未供土地等。

具体以报经省自然资源厅和自然资源部审核备案通过的数据库为准。

（二）实施期限。本次低效用地再开发试点工作自2023年9月—2027年9月，实施期限为4年。

四、实施步骤

（一）全面动员部署（2023年9月—10月底）。成立低效用地再开发试点工作推进机制，加强组织领导、政策研究和统筹协调，明确工作责任，落实工作任务。加大政策宣传力度，利用新闻媒体在全社会营造大力推进低效用地再开发试点工作的氛围，充分提高各级政府、土地权益人和市场主体对新一轮试点工作的知晓度和共同参与的积极性。（牵头单位：市自然资源和规划局、市经信局、市住建局；配合单位：低效用地再开发试点工作领导小组成员单位）

（二）前期调查准备（2023年11月—12月底）。以自然资发〔2023〕171号文件为指导，结合城市有机更新计划、低效工业企业用地整治计划、城镇开发边界外低效建设用地整治计划等实际，研究编制试点工作实施方案，经批准并备案后实施。同时，启动调查摸底准备工作，研究确定低效用地认定标准和范围，制定低效用地调查摸底工作方案和技术方案。（牵头单位：市自然资源和规划局、市经信局、市住建局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会）

（三）完善数据建库（2024年1月—4月底）。以第三次全国土地调查成果及2022年度国土变更调查成果为基础，按照已制定的调查摸底相关标准和工作规则，全面组织开展低效用地调查摸底，构建全面、科学、精准、详细的低效用地再开发地块数据库和地块信息表，并上图落位，经省自然资源厅审核同意后报自然资源部备案，纳入国土空间规划“一张图”实施监管信息系统。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：市经信局、市住建局、各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会）

（四）编制专项规划（2024年5月—8月底）。以报经自然资源部备案的低效用地数据库范围为基础，充分衔接控制性详细规划、村庄规划、产业布局规划，统筹城市功能再造、耕地和生态环境保护、产业结构调整、历史人文传承等，编制低效用地再开发试点专项规划，明确再开发改造的目标任务、性质用途、规模布局、实施时序等。对控制性详细规划、村庄规划没有编制覆盖的低效用地，专项规划经法定程序批准后，可作为核发规划许可的依据。专项规划经市政府批准后实施。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：市经信局、市住建局、各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会）

（五）全力推进试点（2024年5月—2027年9月底）。各牵头单位根据实际工作需要研究制定多层次、全方位的配套政策措施，推动试点工作规范有序开展。各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会要结合当地经济社会发展实际和产业发展需要，按照“突出重点、先易后难、分步推进”的原则编制年度实施方案，报市试点工作领导小组办公室备案。各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会应申报1—3个重点区块先行试点，待时机成熟再逐步推开；老旧工业区改造提升工作按照《温州市老旧工业区改造提升三年行动方案（2022－2024年）》（温政办〔2022〕74号）及《乐清市老旧工业区块（厂房）改造提升若干政策（试行）》的相关部署和要求开展。再开发试点地块（区块）要逐个编制再开发工作实施方案，经市再开发领导小组办公室审核后报市政府批准实施。（牵头单位：市自然资源和规划局、市经信局、市住建局；配合单位：低效用地再开发试点工作领导小组成员单位）

（六）开展中期评估（2025年10月—12月）。总结评估前两年工作运作情况，检验创新举措执行情况与实际工作成效，对目标绩效予以评估，根据自然资源部意见调整完善低效用地数据库，及时解决和完善实践过程中存在的问题和不足，并提出下一步推进工作的办法和举措。（牵头单位：市自然资源和规划局、市经信局、市住建局；配合单位：低效用地再开发试点工作领导小组成员单位）

（七）总结评估提升（2027年7月—9月）。全面总结试点成功经验、做法、政策和操作路径，提炼可复制、可推广的低效用地再开发“乐清经验”向温州市汇总上报，力争为全省乃至全国提供有效的工作路径和工作经验。（牵头单位：市自然资源和规划局、市经信局、市住建局；配合单位：低效用地再开发试点工作领导小组成员单位）

五、试点措施内容

（一）科学把握“国土空间规划管控下整体空间治理”的时代特征，有序推进低效用地联动改造提升。

1、积极推进存量建设用地开发利用。位于城镇开发边界内，第二次全国土地调查、第三次全国国土调查均调查认定为建设用地的国有土地，在符合控制性详细规划的前提下，允许以划拨方式直接办理用地手续，用于保障城市基础设施和公益事业用地；位于城镇开发边界外，第二次全国土地调查、第三次全国国土调查均调查认定为建设用地的，在符合村庄规划或低效用地专项规划的前提下，允许村集体经济组织依法以集体经营性建设用地入市交易政策或以土地联营（入股）的方式与属地政府投资平台公司合作，积极谋划经营性产业发展项目；允许乡村存量建设用地因地制宜复垦为林地等生态用地，盘活等量规划新增建设用地规模流量指标、计划指标和林地指标。位于城镇开发边界外，第二次全国土地调查、第三次全国土地调查均调查认定为建设用地的，按照宜耕则耕的原则实施耕地垦造，验收入库后作为耕地补充来源。在建设用地总规模不变的前提下，允许对城镇开发边界进行局部优化，推进土地集约节约高效开发利用。在自愿的基础上，按照“价值相当、凭证置换”的原则，积极推进国有土地与集体土地、国有土地与国有土地、集体土地与集体土地之间进行置换，推进土地连片、集中使用。（牵头单位：市自然资源和规划局、市税务局）

（二）科学把握“增量用地时代向存量用地时代转变”的时代特征，积极鼓励原土地使用权人再开发。

2、鼓励市场主体、原土地使用权人开展再开发。在符合规划和相关管制要求的前提下，允许土地使用权人自行或者联合申请部分或全部“改变土地用途（商品住宅除外）”“提高容积率”“开发地下空间”等各类再开发，提高土地使用效率。符合建筑质量、消防、环保安全前提下，允许原产权人申请部分或全部临时改变建筑功能，经审查批准后实施。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：市发改局、市经信局、市住建局、各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会）

3、积极探索多样化补偿方式。对腾退原土地使用权人的方式实行征收改造再开发的，允许通过土地异地置换、土地置换产业用房、土地置换商办用房、土地置换住宅用房及房票等多种途径和方式进行等价置换、补偿；采取“以地换地”的，以协议方式办理置换地块出让手续，签订出让合同及履约监管协议，原地块建设用地使用权由政府收回。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：市发改局、市经信局、市财政局、市税务局）

（三）科学把握“单一政策工具向综合政策工具转变”的时代特征，强化创新规划弹性统筹。

4、创新规划弹性管控机制。纳入低效用地再开发范围的用地，可通过实行区片（块）化联动再开发，在满足建筑结构安全、消防环保要求、市政交通承载等前提下，允许在改造区片（块）内，对相关配套设施进行跨地块统筹，共建共享；涉及产权的可以使用定量不定位的方式确权。鼓励规划用地性质适度混合、兼容；单宗地块实施再开发不满足现行规划用地要求的，可启动局部技术性修正或调整完善，并按法定程序审批。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：市住建局、市经信局）

5、放宽规划控制指标限制。在符合军事、航空、消防及规划用途等要求的前提下，厂区范围内容积率、厂房高度、建筑密度不再设定上限指标限制；绿地率不再设定下限指标限制。在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、机动车停车位、交通出入等无法达到现行标准和规范的情形，可通过技术措施以不低于现状条件为底线确定再开发地块相关规划控制要求，并对现行技术规范进行适应性优化完善。（牵头单位：市自然资源和规划局、市住建局、市经信局）

6、优化容积率核定规则。低效小区改造中，为保障居民基本生活需求、解决停车难问题、补齐城市短板、消除公共服务盲区、畅通生命线等由政府主导实施的市政基础设施、停车养老等公共服务设施、消防安全等公共安全设施项目，在对周边不产生负面影响的前提下，其新增建筑规模可不受规划容积率指标的制约，增加容积率可不收地价款。为满足安全、环保、市容市貌、无障碍标注等要求，增设的楼梯、电梯、过街楼、公共走廊、架空走廊、风雨连廊、空中连廊、景观亭廊、无障碍设施、风道、外墙保温、外墙面抹灰、装饰面、镶贴块料面层、装饰性幕墙等附属设施和景观休息设施，以及供电动车充电设施的专用配电房、建筑物屋顶的梯屋、电梯机房、水箱间、人防报警间等，新增建筑量可不计入容积率。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：市住建局）

7、合理调整成片开发方案公建配套设施比例。对纳入试点范围的低效用地，再开发过程中涉及土地征收的，在编制成片开发方案时，其公建配套设施等公益性比例可按详细规划单元核定。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会，市住建局）

（四）科学把握“单宗地开发向综合片区统筹开发转变”的时代特征，推进产业用地集约高效再开发。

8、支持零星用地归宗改造开发。经对产业、产出效益等评估符合条件的产业项目（商品住宅除外），其低效改造地块相邻周边经论证确实无法单独开发利用的零星用地（边角地），允许与再开发地块一并出具规划条件以协议方式一并实施归宗改造再开发。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市住建局、市经信局、市农业农村局）

9、优化成片改造用地供应手续。对于实施多主体连片改造再开发的低效产业项目区块（商品住宅除外），在实施改造过程中需进行位置腾挪移位的，在产权主体和土地用途不变的前提下允许按照土地置换的方式办理相关手续。允许多实施主体打破原有小、散宗地权属界线，连片编制改造方案，联合改造；改造完成后，不动产登记机构根据批准的改造方案和约定的比例进行产权定量不定位分割登记到成员名下；共有产权部分在不动产登记簿和证书附记栏注记。（牵头单位：市经信局、市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市住建局）

10、鼓励生产与科研融合发展。低效工业用地实施再开发时，可在保持工业用途不变和符合相关工业建筑设计规范要求的前提下，建设一定比例的研发、设计、检测、中试设施（在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积≤工业项目总建筑面积的15%），实现工业生产与科技研发服务融合发展。配套不完善的低效工业片区，在符合规划的前提下，允许工业用地再开发过程中配建一定比例（建筑面积不超过40%）的仓储、物流、商业、办公、文化等设施，实行混合产业用地供应。（牵头单位：市发改局、市经信局、市科技局、市住建局、市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会）

11、支持有条件分割转让。在符合城市规划的前提下，面积20亩以上的标准地制度实施前的低效工业用地，拆后改造完成并验收通过后，在符合分宗条件的情况下，经市政府批准，允许企业在满足自用基础上将多余部分进行整体分割转让，引入经产业主管部门审核认定的产业链上下游优质企业，分割后单宗土地面积原则上不得小于10亩；拆后改造完成并验收通过后，在符合消防等安全条件的情况下，经市政府批准，改造后容积率2.5以上的项目，在保障自身生产需要外，允许新增改造面积不超过50%的生产厂房（非生产性用房不得单独分割转让），允许以层或幢为基本单元分割转让，引入经产业主管部门审核认定的产业链上下游优质企业。工业用地分割转让涉及补缴出让金可按照不低于市场评估价60%的比例收取。（牵头单位：市经信局、市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市住建局）

12、多土地用途联动改造。允许原土地使用权人集中连片改造开发，在符合规划、消防和环保要求下，实施“工改工”“工改商”“工改住”联动改造，实施“工改商”“工改住”的，须“占一补一”“退一补一”，确保工业用地总量不下降。“工改商”项目（包括其他产业项目改为“商”），再开发完成并验收通过后，允许按层或幢分割转让不超过50%比例的建筑；“工改住”项目（包括其他产业项目改为“住”）不得进行房地产开发，应用于保障性租赁住房（不可分割，不补缴土地出让金），优先解决教师、医生、家政、公共交通一线工作人员、保洁、保安家政等城市建设管理服务人员的租赁居住困难问题。（牵头单位：市住建局、市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市发改局、市经信局、市文广旅体局、市科技局）

（五）科学把握“单一土地要素供应向自然资源综合要素供应转变”的时代特征，健全完善土地供应政策。

13、允许资源资产组合混合供应。允许多个门类自然资源、资产实行组合包供应，将建设用地、建设用海、林地资源、矿产资源、水域水面等不同门类自然资源、资产，不同用途地块的使用条件、开发要求、标的价值、溢价比例等纳入供应方案，以公开招拍挂方式一并通过统一的自然资源交易平台进行组合混合供应，签订配置合同，分部门职责进行监管。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市生态环境局、市农业农村局、市文广旅体局、市水利局、市交通运输局）

14、优化重点区片土地供应方式。对开发主体能力及资质要求较高的城市建设关键节点和重大项目再开发地块，土地公开出让时，允许实施“综合评价出让”，在保障公平、公正、公开的前提下，允许先行通过经济实力、技术资质、实施方案、设计方案、运营方案、配建方案等综合评标方式确定一定数量的（不低于3家）意向用地主体，再通过公开竞价方式确定最终竞得人（报名低于3家的，直接实施竞价），以提高建设品质和土地综合利用效益。综合评定相关标准要求纳入项目监管协议，按照“谁提出、谁监管”的原则落实履约监管。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市住建局、市发改局、市财政局、市投资促进服务中心）

15、完善轨道交通场站综合开发用地供应方式。对经论证不具备单独建设的轨道交通场站综合开发用地，允许地块带技术能力要求、建筑方案、场站施工方案等条件以招拍挂方式出让；确需与轨道交通设施同步建设的，可以要求竞买申请人须具备相应轨道交通线路建设及运营能力的竞买技术条件；不具备单独建设条件的经营性地下空间，允许以协议出让方式办理有偿使用手续。（牵头单位：市交通运输局、市铁路建设中心；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市自然资源和规划局）

16、支持低效历史街区特色化保护利用。对需进行保护性利用的特色历史文化街区，在土地及房屋征收补偿到位、不存在权属纠纷且房屋等建筑符合消防、质量安全的前提下，可带建筑物实施土地出让。（牵头单位：市文广旅体局、市住建局、市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市发改局、市消防救援大队）

17、支持延长土地使用权期限。对原划拨决定书或土地出让合同没有约定必须收回的（商品住宅除外）的再开发地块，经评估符合条件的再开发项目（商品住宅除外），在符合规划及保持产权主体不变的前提下，经市政府批准，原有低效项目用地可申请延长土地使用权出让年限，原有的划拨用地可申请办理协议出让手续。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市经信局、市投资促进服务中心）

18、优化地价收取政策。低效用地开发实施过程中，工业、仓储用地提高容积率或开发地下空间的不收取地价款；其他用地改变土地（建筑物）用途或增加容积率的地价（收益金）可按不低于市场评估价的60%比例确定；续期或协议出让的，工业用地可按照基准价确定，其他用地可按照公示地价（基准地价）经修正后确定；涉及划拨转出让的，按照市场评估确定。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市经信局、市住建局）

（六）科学把握“牢守底线”的工作要求，妥善处理各类历史遗留用地

19、妥善解决历史遗留用地问题。对纳入低效用地再开发试点范围，符合相关规划、没有合法用地手续的，可按照下列情形进行分类处置。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市综合行政执法局、市住建局）

（1）用地行为发生在1982年2月12日之前的。未发生扩建、翻建的，由当事人申请，经所在村（居）委会将土地历史使用情况和现状等公示30日，并出具无异议证明，经乡（镇）政府（街道办事处）审核批准确认，作为不动产登记权属依据，按照《确定土地所有权和使用权的若干规定》办理确权登记发证手续。

（2）用地行为发生在1982年2月13日—1986年12月31日之间的。

①已按《关于加强土地管理制止乱占耕地的通知》（中发〔1986〕7号）及有关规定处理的，处罚相关表单可作为已处罚的凭证，经所在地村（居）出具不动产权属来源证明并公示无异议，经乡（镇）政府（街道办事处）审核批准确认，作为不动产登记权属依据证明，按照《确定土地所有权和使用权的若干规定》办理确权登记发证手续。

②未按《关于加强土地管理制止乱占耕地的通知》（中发〔1986〕7号）及有关规定处理，且未发生扩建、翻建的，在符合规划的前提下由县级以上地方政府按照《确定土地所有权和使用权的若干规定》处理。

（3）用地行为发生在1987年1月1日—2009年12月31日之间的。符合规划且满足集体使用条件的，可以集体使用方式直接办理用地手续或集体经营性建设用地入市方式供应。符合国土空间规划，已与农村集体经济组织或农户签订征地协议并进行补偿，且未因征地补偿安置等问题引发纠纷，迄今被征地农民无不同意见的，可按照相关法律法规政策落实处理（处罚），按现行征地工作要求、补偿安置政策办理用地报批手续。在符合国土空间规划和建筑质量安全、消防安全、环保要求的前提下，保留的建筑可以与土地一并作价供应，并办理相关审批、不动产登记等手续。

（4）用地行为发生在2010年1月1日—2013年5月28日之间的。按照《关于印发浙江省“三改一拆”行动违法建筑处理实施意见的通知》（浙政办发〔2013〕69号）文件规定执行。

20、明确土地地类及报批政策。对第二次全国土地调查和第三次全国土地调查均调查认定为建设用地的，在符合相关规划的前提下，允许按建设用地办理土地征收等手续，征地补偿安置、基本社会保障按照原认定地类的现行补偿标准进行补偿安置。在办理土地征收等手续时，地上建筑物已经拆除的，视为违法行为已消除，不再立案查处，直接报批土地征收等手续；地上建筑物未拆除的，依法予以立案查处后，作为违法行为已处置到位的标准报批土地征收等手续。（牵头单位：市自然资源和规划局；配合单位：各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会、市综合行政执法局、市住建局）

六、保障措施

（一）强化组织领导。建立市低效用地再开发试点工作推进机制，加强对试点工作的统一领导和组织实施，市政府主要领导或委托分管领导定期召集联席会议，市自然资源和规划局负责联席会议的日常运行。市各有关部门强化协同联动，成立攻坚组，其中市自然资源和规划局牵头负责全市低效土地整治工作、历史遗留用地处置工作；市经信局牵头负责全市低效工业区、低效工业企业用地整治工作；市住建局牵头负责全市低效小区、城中村改造工作。

（二）强化制度建设。市经信、市财政、市资规、市住建、市税务、市农村农业、市商务、市综合执法等相关部门根据工作需要研究制定再开发相关工作实施细则等配套政策措施，全面规范工作的开展。各地根据本试点实施方案，结合本地实际制定实施方案，报市试点工作领导小组审定后印发实施。同时，要严格控制试点政策的适用范围，防止试点政策扩大化，同步建立低效用地再开发项目信息公开制度，严格执行土地出让相关程序，规范土地市场秩序。

（三）严格监督考核。加强低效用地再开发项目开发改造方案审核报批，严格批后监管，落实节约集约用地，严防再开发中出现新的低效、闲置用地，以及其他不符合试点内容的违规审批行为和权力寻租行为。落实“三个区分开”和试点容错免责机制，鼓励各级干部敢于担当、勇于实践、实干争先。各乡镇人民政府（街道办事处）、功能区管委会低效用地再开发工作情况纳入年度重点督办考核通报事项和年度考核内容。

（四）强化宣传引导。进一步健全信息发布制度，加强对低效用地再开发试点工作的宣传力度，传统媒体和新兴媒体同步参与，围绕宣传改革意义、解读政策措施、工作进展等加强信息宣传，及时宣传报道试点工作中的新举措、新成效、新亮点，为深化试点工作营造良好舆论环境和社会氛围。充分调动市场主体参与低效用地再开发试点工作的积极性，提高社会各界的参与感和获得感，促进我市低效用地再开发试点工作实际成效。