

晋城市低效用地再开发试点工作协调机制办公室

晋市低效开发〔2026〕1号

晋城市低效用地再开发试点工作协调机制办公室 关于印发《晋城市低效用地再开发系列 工作指引（第一批）》的通知

市低效用地再开发试点工作协调机制各成员单位：

为进一步贯彻落实《自然资源部关于扩大深化低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2025〕83号）精神，依据《晋城市人民政府办公室关于印发晋城市推进低效用地再开发试点工作实施方案的通知》（晋市政办〔2025〕26号）相关要求，经市人民政府同意，现将《低效用地再开发项目实施流程指引（试行）》等7个指引印发你们，请认真贯彻执行。

上述指引有效期至2027年9月30日，与低效用地再开发试点同步，但对于列入城市更新的项目，除实施流程须按照城市更新相关要求执行外，其余可参照使用上述指引，且适用期顺延至城市更新三年行动结束。低效用地再开发试点期间，各县（市、区）可结合当地实际情况，细化出台低效用地再开发相关激励举措。执行过程中重大问题及时报告。

《关于盘活利用存量国有建设用地支持城市更新的指导意见

见（试行）》（晋市自然资发〔2025〕368号）、《关于推进老旧厂区改造利用促进城市更新的指导意见》（晋市自然资发〔2025〕370号）、《晋城市带方案出让供地工作流程（试行）》（晋市自然资发〔2025〕372号）、《晋城市低效工业、物流仓储用地更新“带方案出让”供地操作细则（试行）》（晋市自然资发〔2025〕373号）、《关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或入股支持社会经济发展的指导意见（试行）》（晋市自然资发〔2025〕374号）、《晋城市城市更新项目地价计收工作指引（试行）》（晋市自然资发〔2025〕375号）、《晋城市低效用地再开发项目适用过渡期支持政策实施细则（试行）》（晋市自然资发〔2025〕376号）同步废止。

晋城市低效用地再开发试点工作
协调机制办公室（代章）

2026年9月2日

（此件公开发布）

晋城市低效用地再开发系列工作指引

(第 一 批)

晋城市低效用地再开发试点工作协调机制办公室

2026 年 9 月 2 日

目 录

1. 低效用地再开发项目实施流程指引（试行）	5
2. 关于盘活利用存量国有建设用地支持低效用地再开发的政策指引	15
3. 关于低效用地再开发项目地价计收工作指引	20
4. 关于国有建设用地使用权作价出资或入股支持低效用地再开发的工作指引	24
5. 关于低效用地再开发项目带方案供地工作指引	27
6. 关于低效用地再开发项目适用过渡期支持政策工作指引 ...	31
7. 关于推进老旧厂区改造利用促进低效用地再开发工作指 ...	36

低效用地再开发项目实施流程指引（试行）

本指引适用于晋城市中心城区范围内原权利人自主开发或合作开发类型的低效用地再开发项目，政府主导的低效用地再开发项目参照国有建设用地收储的工作要求实施。

一、原权利人提出申请

由原权利人向项目所在地的县级自然资源部门提出申请，并向县级自然资源部门递交以下申请材料：

1. 低效用地再开发项目申请表；
2. 不动产权属证明文件（土地使用权证或不动产权证书等）；
3. 不动产登记资料查询结果证明（权属清晰，不存在其他权利受限情形）；
4. 低效用地再开发项目实施方案；
5. 利用存量建筑进行再开发的项目，需提供建筑结构安全鉴定报告、消防安全评估报告等；
6. 申请适用过渡期支持政策的项目，需提供期满履约承诺书；
7. 法律法规和规范性文件要求的其他材料。

二、县级初审

县级自然资源部门收到申请后，应当组织其他县级相关职能部门开展初步审查，并自受理之日起7个自然日内（不含受理当日）完成审查。

（一）审查要点

申请材料完整性与真实性、项目用地是否为低效用地且已纳入低效用地再开发数据库、项目用地权属是否清晰且无争议、是否涉及低效用地再开发负面清单等。

（二）审查分工

1. 发展改革部门负责审查项目产业发展方向是否符合国家产业政策，是否属于国家支持的新产业、新业态；

2. 自然资源部门负责审查项目是否符合国土空间规划，并审查用地权属、剩余年限等情况；

3. 住房和城乡建设部门负责审查既有建筑安全条件等；

4. 工业和信息化部门负责审查制造业项目是否符合产业布局调整要求；

5. 生态环境部门负责审查项目是否符合环境保护要求与土壤污染风险管控要求。

其他确需参与审查的部门，由县（区）人民政府（开发区管委会）一并组织开展审查工作。

（三）审查结果

县级初步审查应当在7个自然日内完成（不含完成当日）。经县级职能部门初步审查不符合条件的，县级自然资源部门应当书面告知申请主体并说明理由；符合条件的，由县（区）人民政府（开发区管委会）向市规划和自然资源局提出书面审查意见，并报送相关资料。

三、市级复核

市级联合复核应当在 7 个自然日内完成（不含完成当日）。由市规划和自然资源局牵头，组织市发展和改革委员会、市住房和城乡建设局、市工业和信息化局、市生态环境局、市行政审批局等相关部门依职责进行联合复核，形成复核意见。

四、项目实施

（一）批前公示

联合复核通过后，由市规划和自然资源局在门户网站进行公示，公示期不少于 5 个工作日。

公示内容包括：项目名称、申请主体、项目用地及存量建筑基本情况（权属、面积、土地用途等）、改造后的用途、实施方案摘要、监督联系方式等。

（二）报请审批

公示结束后，由市规划和自然资源局组织呈报市低效用地再开发试点工作协调机制审批。市协调机制批准后，由市规划和自然资源局向所在地的县（区）人民政府（开发区管委会）出具批准文件。

（三）批后监管

项目获批后，县（区）人民政府（开发区管委会）应与申请主体签订《低效用地再开发项目履约监管协议》（以下简称“监管协议”）。监管协议未签订的，不得启动项目建设。

县（区）人民政府（开发区管委会）作为本辖区低效用地再开发项目的属地监管第一责任主体，负责日常巡查、产业业态监

管、安全生产监管等具体工作。

五、其他

为进一步提升项目实施效率，中心城区范围外项目可参照执行本指引，县级审查完成后，可直接由县级人民政府审批，无需报市级复核。县级人民政府须做好监管协议签订及后续其他监管工作。

- 附件：
1. 低效用地再开发项目申请表
 2. 原权利人自主开发或合作开发的低效用地再开发负面清单
 3. 低效用地再开发项目实施方案
 4. 过渡期满履约承诺书

附件 1

低效用地再开发项目申请表

申报日期： 年 月 日

一、用地主体基本信息	
企业名称/单位名称	
统一社会信用代码	
法定代表人/负责人	
联系电话	
项目联系人/委托人	
联系电话/邮箱	
二、拟申报地块现状及权属情况	
地块名称/位置	(东至： -----，南至： -----， 西至： -----，北至： -----)
不动产权证书号/ 土地证号	
土地面积	-----平方米 (折合-----亩)
土地用途 (现状)	
地上建 (构) 筑物情况	☐ 无 ☐ 有 (建筑面积： -----平方米，是否办理产权证： ☐ 是 ☐ 否)

低效用地现状简述	(简要描述目前土地利用粗放、产能落后、空置或布局散乱等低效特征, 限 200 字以内)
三、再开发意向与诉求	
拟改造开发模式	☐ 自主改造 ☐ 联合改造
再开发意向简述:	(简要说明再开发的目的、拟建设内容、预期产业方向或经济/社会效益等, 限 300 字以内)
四、承诺与声明	
本单位郑重承诺: 以上填报信息及所附材料真实、准确、完整。拟申报地块权属清晰、界址清楚且无争议, 不存在法律法规限制权利的情形。如存在隐瞒真实情况或提供虚假材料, 本单位愿承担相应法律责任及后果。	
申报单位(盖章):	
法定代表人(签字):	

备注: 附企业营业执照副本(复印件)、法人身份证复印件、授权委托书等。

附件 2

原权利人自主开发或合作开发的 低效用地再开发负面清单

1. 拟将土地用途变更为商品住宅用地，或变相进行房地产开发建设的；
2. 已列入国有土地征收拆迁范围内的存量建筑；
3. 政府相关规划明确要求拆除的建筑；
4. 存在权属争议，或涉及抵押、查封、冻结等权利限制情形且未经相关权利人同意的；
5. 位于耕地和永久基本农田、生态保护红线等安全底线空间内的；
6. 国有建设用地使用权剩余年限低于五年的；
7. 不符合安全生产、环境保护等强制性要求的；
8. 法律法规规定不得适用低效用地再开发的其他情形。

附件 3

低效用地再开发项目实施方案 (参考模板)

我公司拟对_____地块进行再开发利用，用于_____项目建设。

一、地块基本情况

该宗低效用地位于_____县(区)_____街道(镇/乡)_____社区(村)，_____公司于_____通过_____所得，不动产权证号 _____，四至范围_____，土地面积_____平方米，土地登记用途为_____，现状为_____。

二、项目再开发必要性分析

拟采取_____（如：改变土地用途、提高容积率等）的方式，发展_____产业类型，用于_____项目建设。项目建成后，预计能实现_____成效（如盘活闲置房产、增加公共服务空间、提升经济效益等）。

三、再开发计划

项目计划采用_____方式（如：部分拆除重建、存量建筑改造、改扩建等）再开发，计划投资_____万元，其中固定资产投资_____万元，建设工期为_____个月。规划容积率为_____，建筑密度_____%。方案总建筑面积为_____平方米，其

中地上建筑面积为_____平方米，地下建筑面积为_____平方米，
层数为地上____层，地下为____层。

附件：建设项目规划设计方案或建设改造方案等

附件 4

过渡期满履约承诺书

**县（区）自然资源局（开发区分局）：

我单位已知悉过渡期适用相关要求，为推进低效用地再开发项目，我单位现自愿作出如下承诺。

1. 过渡期内严格按照批准用途使用土地，不改变用地主体，不违反规划条件，并全周期接受部门监管；
2. 过渡期届满时，符合产业发展方向和履约监管要求的，依法依约定按照新用途办理用地手续；不符合的，按照约定退出过渡期支持政策，维持原有土地用途。
3. 项目获批后，我单位将积极配合签订《低效用地再开发项目履约监管协议》。

承 诺 人（盖章）：

法定代表人（签字）：

日 期：20____年____月____日

关于盘活利用存量国有建设用地 支持低效用地再开发的政策指引

为进一步促进存量国有建设用地盘活利用提质增效，依据《中华人民共和国土地管理法》《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》等法律法规和文件要求，结合我市实际，制定本指引。

一、适用范围

本指引中所称存量国有建设用地是指现状国有建设用地中规划为建设用地的土地资源，且已纳入我市低效用地再开发数据库。

二、工作原则

1. 规划引领，优化布局。认真落实国土空间规划要求，紧密围绕城市定位，改善人居环境，优化提升城市功能。落实“三区三线”全域空间管制要求，引导生产、生活空间向集中建设区布局，推动城市可持续发展。

2. 政府引导，市场配置。强化政府在存量国有建设用地盘活过程中的引导作用，完善政策机制，促进规划实施。充分发挥市场作用，鼓励产权主体和社会力量积极参与，激发市场活力。

3. 补齐短板，提质增效。合理安排生产、生活空间建筑规模，科学配置资源要素，推动产业转型升级，促进职住平衡，补齐城市公共服务设施短板，推动城市高质量发展。

三、实施路径

鼓励原土地使用权人通过自主、联合等方式盘活利用；原土地使用权人无继续开发建设意愿的，可通过土地二级市场进行转让或土地收购储备中心进行收储（可带地上建筑物）。

四、支持政策

（一）过渡期政策

利用存量土地、房产资源发展国家支持产业、行业的，可享受一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期政策，过渡期原则上不超过5年。

符合国家相关专项产业政策要求的，5年内可继续按土地原用途和权利类型使用，无需办理土地用途变更，不增收土地价款。过渡期届满时，符合产业发展方向和履约监管要求的，依法依规约定按照新用途办理用地手续；不符合的，按照约定退出过渡期支持政策，维持原有土地用途。过渡期满办理土地有偿使用手续的，可采取租赁或协议出让方式。

（二）地价计收规则

1. 鼓励工业仓储集约利用。在符合规划、不改变用途的前提下，土地使用者通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高自有工业用地或仓储用地土地利用率和增加容积率，可不增收价款。

2. 鼓励公益用途超配增建。可不增收价款情形包括：

（1）土地使用权人在原有偿使用的土地上建成的养老服务设施，由非营利性养老机构使用，改变规划条件的部分。

(2) 在不违反规划且征得居民等同意前提下，利用城镇老旧小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类环境及配套设施和公共服务设施。

(3) 在符合规划相关标准规范的前提下，在已建成的住宅小区内增加停车设施建筑面积。

(4) 新建建筑充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放且符合规划的超配部分。

(5) 在符合规划、不改变用途的前提下，因完善“急时”功能而增加容积率的“平急两用”公共基础设施项目。

3. 鼓励建设保障租赁住房。经市、县人民政府同意，且在符合规划、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，对企事业单位依法取得使用权的城市建设用地，允许用于建设保障性租赁住房，并变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可继续保留划拨方式；对闲置和低效利用的，经合法批建并已建成的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋和符合条件的烂尾建筑工程，允许改建为保障性租赁住房，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

(三) 优化利用方式

原划拨、承租国有建设用地使用权人申请办理协议出让，以及划拨国有建设用地使用权转让申请办理协议出让的，除划拨决定书、租赁合同、法律、法规、行政规定等明确应当收回国有建设用地使用权重新公开出让的外，经依法批准，可采取协议出让。

可协议出让情形包括：

1. 由于规划调整、经济形势发生变化、企业转型等原因，土地使用权人已依法取得的国有原划拨、承租工业用地办理出让。

2. 经营性文化事业单位、文化企业转制为一般竞争性企业的原生产经营性划拨用地办理出让。

3. 铁路运输企业依法取得的划拨用地因转让或改变用途办理出让。

4. 利用闲置设施建设符合规划的社区商业设施，利用工业企业旧厂房、旧仓库和存量土地资源建设物流设施或提供物流服务，以及以划拨方式取得的存量房产、土地兴办体育、文化产业项目，涉及原划拨土地使用权转让。

5. 对旧城区改建需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地以及工业项目符合国家产业政策的，在收回原国有建设用地使用权后，为原土地使用权人安排用地。

6. 无法按宗地单独供地的道路绿化带、安全间距等代征地以及不能单独利用的边角地、零星用地等。

（四）出让价款缴纳

划拨用地补办出让手续，以及已出让用地因调整土地使用条件、发生土地增值等情况需补缴土地价款，按照相关规定执行。土地价款可分期缴纳，最长不超过 1 年，首次缴纳比例不得低于 50%，经商同级财政部门同意的，可延长期限为 2 年。

（五）用地功能保障

为保障产业用地发展空间，需在产业用地主导功能不变的前

提下，实施存量国有建设用地盘活利用。转型为教育、养老等公共服务类用途的，房屋不得分割转让。

对经营性的教育、养老等社会领域企业以有偿方式取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资，抵押人、抵押权人应共同做出承诺，在抵押权实现后保障原有经营活动持续稳定，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

关于低效用地再开发项目地价计收工作指引

一、适用范围

本指引适用于已纳入我市低效用地再开发数据库的项目。

二、基本原则

1. 依法依规、市场公允。严格按规程评估，不低于国家、省最低价标准，保障国有土地资产安全；
2. 存量优先、减负让利。支持工业提质、城市更新、民生项目，降低企业与实施主体改造成本；
3. 用途差异、分类计收。用途变更、容积率提升按新旧用途差价、容积差价精准计收；
4. 产业导向、精准支持。重点支持实体经济、科创、康养、公共服务、历史保护项目等。

三、基本内涵

本指引所指计收地价、土地价款，指存量建设用地因低效用地再开发项目建设需要，因用途变更、容积率调整、地下空间开发、使用年期修正等产生的土地增值差价。

四、计收地价确定程序

1. 委托评估。项目实施主体应结合项目实际情况，向自然资源部门提出申请地价评估（地价备案），并提供相应项目资料。自然资源部门收到申请后，对需补缴地价的项目，应及时委托有资质的土地估价机构开展地价评估，对符合免征地价情形的项

目，做好项目情况备案。

2. 评估备案。土地估价机构应严格按照《城镇土地估价规程》等进行地价评估(估价期日为项目实施主体书面递交地价评估申请书之日)，并出具《土地估价报告》。自然资源部门应将取得估价备案电子监管号的《土地估价报告》，纳入项目档案管理。

3. 经集体研究并同意后，自然资源部门向项目实施主体下达相关批准文件。

四、地价计收分类标准

(一) 工业(仓储)提质增效

1. 工改工：在符合规划、不改变用途的前提下，土地使用者使用现有工业用地通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率和增加容积率的，不增收土地价款；对于原划拨工业用地因转让或自行办理有偿使用手续需办理协议出让的，应缴土地出让金=评估价 $\times$ 70%，且原则上应全部自持，不得分割转让，经批准分割转让的，分割转让部分须补足相应土地出让金。

2. 工改商：应缴土地出让金=建筑面积 $\times$ (商业用途评估楼面价-工业用途评估楼面价) $\times$ 70%，且原则上应全部自持，不得分割转让，经批准分割转让的，分割转让部分须补足相应土地出让金。

3. 转型物流仓储用地：在符合规划、不改变用途和自用的前提下，对提高自有工业用地或仓储用地利用率、容积率并用于仓储、分拨转运等物流设施建设的，可不再增收土地价款。

4. 转型保障性住房：用作保障性住房期间，不增收土地价款。

(二) 民生设施完善配套

1. 土地使用权人在原有偿使用的土地上建成的养老服务设施，由非营利性养老机构使用，改变规划条件的部分。

2. 在不违反规划且征得居民等同意前提下，利用城镇老旧小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类环境及配套设施和公共服务设施。

3. 在符合规划相关标准规范的前提下，在已建成的住宅小区内增加停车设施建筑面积。

符合以上情形的，可不增收土地价款。

(三) 鼓励开发地下空间

1. 公益用途

公共停车场、人防、市政公服：不计容、免征地价。

2. 地下经营性用途

(1) 社会停车场

地下负一层：地上对应用途容积率 1.0 土地价格 $\times 70\%$ ；

地下负二层：地上对应用途容积率 1.0 土地价格 $\times 50\%$ ；

地下负三层及以下：免征土地价款。

(2) 商业

地下负一层：地上对应用途容积率 1.0 土地价格 $\times 30\%$ ；

地下负二层：地上对应用途容积率 1.0 土地价格 $\times 20\%$ ；

地下负三层及以下：免征土地价款。

五、价款缴纳

项目实施主体、产权人、受让方为应补缴计收地价缴纳主体，

缴纳主体应于取得自然资源部门相关批准文件后，于取得批准文件次日起 30 日内缴清价款，超期按日加收千分之一滞纳金。

按照《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19 号）文件，具体征缴由税务部门负责。

关于国有建设用地使用权作价出资或入股 支持低效用地再开发的工作指引

依据《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国公司法》等规定，结合我市实际，制定本指引。

一、适用范围

本指引所称国有建设用地使用权作价出资或者入股是指经政府批准，以一定年期的国有建设用地使用权作价出资或者入股投入到政府授权国资部门履行出资人职责的企业及其所属各级国有全资子公司，国有建设用地使用权由企业持有，政府依法对企业享有出资人权益的情形。

本指引适用能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目且项目用地已纳入我市低效用地再开发数据库。以上项目除依规可采用划拨方式供应土地外，支持政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股方式提供土地，与社会资本共同投资建设。

企业改制涉及存量土地作价出资或入股的，按照相关规定执行。

二、基本原则

1. 优化配置。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，进一步完善土地资源资产配置体系，促进国有建设用地规范使用。

2. 用途管制。坚持规划引领，项目用地必须符合国土空间规

划和用途管制要求。国有建设用地使用权人须按照批准用途使用土地，严禁擅自改变用途。

3. 促进发展。用地配置应根据产业发展需求，优先用于城市更新项目实施。以作价出资或入股方式配置土地的，应切实提高土地利用效能、切实降低企业用地负担。

三、准入标准

1. 拟采用作价出资或者入股方式配置的项目，应符合《产业结构调整指导目录（2024 年本）》《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》等国家产业政策与供应政策。

2. 拟采用作价出资或者入股方式配置的宗地，应符合本市国土空间规划确定的规划用途。

3. 拟采用作价出资或者入股方式配置的宗地，应权属清晰，属政府已完成收储入库的国有土地。

4. 拟采用作价出资或者入股方式配置的宗地，使用年限应与政府和社会资本合作期限相一致，但不得超过对应用途土地使用权出让法定最高年限。

四、办理流程

符合适用范围的国有建设用地使用权作价出资或者入股按照下述流程办理。

1. 提出申请。申请人向自然资源部门提出用地申请，应包括地块位置、面积、规划条件、权属、用地需求等基本情况，拟建项目的基本情况，用地作价出资或入股的必要性。

2. 初步审查。自然资源部门对土地权属、规划用途、配置方

式等进行初步审查，组织开展地价评估。

3. 征询意见。自然资源部门就初步审查情况征求同级发改、财政、国资等职能部门意见，相关部门应依职责提出管理要求。

4. 编制报批。自然资源部门依据职能部门意见等，编制国有建设用地使用权作价出资或入股方案，并报有批准权的政府审批。

5. 签订合同。国有建设用地使用权作价出资或入股方案批准后，自然资源部门与申请人签订《国有建设用地使用权作价出资（或者入股）合同》，申请人同时与履行出资人职责的特定机构签订《国有建设用地使用权作价出资（或者入股）监管协议》，明确权利义务。

五、其他

国有建设用地使用权人违反相关合同、协议约定的，自然资源部门会同相关职能部门，编制土地处置方案，报经原批准作价出资或入股的人民政府同意后，解除合同并收回国有建设用地使用权。

关于低效用地再开发项目带方案供地 工 作 指 引

为推进项目建设提速增效，助力企业“拿地即开工”，现制定我市“带方案出让”供地工作指引。

一、内涵

本指引所指“带方案出让”是指在国有建设用地使用权出让公告发布前，由县级以上人民政府（开发区管委会）或其指定部门先行组织编制拟出让地块的建设工程设计方案，经审定后纳入供地方案，在公开供应时一并向社会予以公告的出让行为。

二、适用范围

本指引适用已纳入我市低效用地再开发数据库的项目。对规划条件明确、建设工程设计方案相对简单或采取标准化方案设计、对城市景观风貌影响较小的工业、仓储物流类及其他产业用地项目，可采用带方案供应，并可推广至重要历史街区、重要城市风貌管控区及市县政府确定的其他建设项目用地。

三、供应流程

（一）编制方案

对有“带方案出让”需求的用地，由县级以上人民政府（开发区管委会）或其指定部门，组织设计单位依据规划条件、区域评估成果、相关准入要求等编制拟供应地块设计方案文件。

（二）审查方案

县级以上人民政府（开发区管委会）或其指定部门应向具有审批权限的审批部门申请建设工程设计方案审查。具有审批权限的审批部门应依规组织方案联审，联审通过后出具建设工程设计方案审查意见。

（三）土地供应

自然资源部门将审定后的设计方案文件及监管要求纳入宗地出让方案，并按流程实施土地供应，设计方案文件应随出让相关文件一并公告。

（四）核发证书

待竞得人签订成交确认书、《国有建设用地使用权出让合同》，缴清土地出让价款和相关税费后，鼓励相关部门一并核发《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《不动产权证》，推动项目实现“四证齐发”，赋能产业项目“拿地即开工”常态化。上述审批手续可依规采取“容缺受理”“分阶段施工许可”“集成办理”等简化模式，提高审批效率，压缩审批时间。

（五）方案调整

竞得人取得土地后，应严格按出让时确定的建设工程设计方案进行建设，原则上不得变更。各部门按照职责分工，开展项目建设履约监管工作，确保项目按约定实施。

1. 确需调整建设工程设计方案，满足下列情形之一的，可在不涉及规划条件变更的前提下直接向审批部门提出申请，按程序

办理设计方案调整和建设工程规划许可变更手续，无需变更《国有建设用地使用权出让合同》：

（1）因国家、省、市政策及行业规范、标准变化需要的；

（2）因城乡基础设施、公共服务设施和公共安全设施建设需要的；

（3）因现场施工条件、施工工艺等客观原因的（应提交相关部门有效证明材料或第三方机构出具的评估报告予以佐证）；

（4）因人防、消防等施工图阶段设计变更的（应提交相关部门有效证明材料）；

（5）因工业、仓储设备以及生产工艺等对层高、建筑空间布局等建筑设计有特殊需求的（应相关部门有效证明材料）。

2. 符合上述原因，但有下列情形之一的，不予变更。

（1）不符合国土空间总体规划、详细规划、产业发展定位要求的；

（2）因变更而对公共利益或他人合法权益造成重大影响的。

四、工作要求

（一）加强组织实施

相关部门要加强对带方案出让供应流程的组织，明确工作责任，提升服务效能，推动存量盘活，助力低效用地再开发，实现高质量发展目标。

（二）规范审查调整

编制设计方案文件时应综合考虑项目特点和用地实际情况，选择合理的设计深度，设计方案应避免排他性。涉及设计方案文

件调整的，相关部门既要指导项目单位进一步优化设计方案，也要坚持保留核心要素，规范设计方案调整审查。

（三）确保监管力度

县级以上人民政府（开发区管委会）要积极履行项目监管属地责任，及时掌握项目推进落实情况，研究解决项目建设发现的问题，确保工作成效。

关于低效用地再开发项目适用过渡期支持政策 工 作 指 引

根据《自然资源部 国家发展和改革委员会 国家林业和草原局关于印发〈自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）〉的通知》（自然资发〔2024〕273号）相关要求，结合我市实际，制定本指引。

一、适用范围

已纳入我市低效用地再开发数据库的项目使用国有建设用地过渡期支持政策，适用本指引。本指引所称国有建设用地过渡期支持政策（以下简称“过渡期政策”），是指符合条件的低效用地再开发项目在五年内可以继续按照原土地用途和使用权类型使用土地。

二、办理条件

使用过渡期政策应同时具备以下条件：

1. 不改变用地主体；
2. 涉及的宗地已取得国有建设用地不动产权证书，且国有建设用地使用权剩余年限不低于五年；
3. 拟发展的产业业态属于国家和本市支持的产业业态，且须符合国土空间详细规划；
4. 按照新的产业业态，须对原土地用途或土地使用权类型进行变更；

5. 涉及消防安全、房屋结构安全、环境保护等要求的，须经相关部门审查通过。

三、过渡期设定与管理

1. 过渡期原则上不超过 5 年。根据具体项目的实际需要与用地主体的开发计划，由申请人与县（市、区）人民政府在签订履约监管协议时协商约定过渡期限。

2. 过渡期政策的起始日从核发建筑工程施工许可证之日起计算；不需要办理建筑工程施工许可证的，起始日从核发建设工程规划许可证之日起计算。终止日不得超过国有建设用地使用权的终止日期。

3. 使用过渡期政策的低效用地再开发项目须办理建设工程规划许可手续，过渡期内暂不办理用地和不动产登记手续（用地主体提前申请按照新用途办理用地手续的除外）。

四、申请与审批程序

为精简审批程序，发挥部门联审效能，加速项目开工建设，低效用地再开发项目过渡期适用审批纳入低效用地再开发项目实施方案审批一并开展，审批权限与《低效用地再开发项目实施流程指引（试行）》中项目审批权限保持一致，符合办理条件的用地主体，应按照《低效用地再开发项目实施流程指引（试行）》要求，提出书面申请并提供相应申请材料。

过渡期适用获批后，县（市、区）人民政府（开发区管委会）与申请人签订《低效用地再开发项目履约监管协议》时，将双方权利义务、过渡期限、过渡期满后的处置方式及相关约束条款一

并纳入进行约定。

五、项目全流程监管

（一）规划建设与经营手续

1. 使用过渡期政策的低效用地再开发项目可依据国土空间详细规划、经审查通过的实施方案，以新用途办理建设工程规划许可证。建设工程规划许可证中应对过渡期政策的有关要求进行了注记。

2. 建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证核发后，应将相关审批信息推送相关部门。

3. 实施主体与用地主体不一致的，实施主体可会同用地主体共同申请办理规划建设手续，可共同作为申报主体。

4. 过渡期内，利用低效用地再开发项目按照经审查通过的实施方案从事经营活动的，有关部门应当依法办理营业执照及经营许可。建筑物按照经审查通过的实施方案使用，涉及房屋的用途与不动产登记用途不一致的，可按相关规定办理经营主体登记以及经营许可手续。

（二）过渡期满评估与处置

1. 县级自然资源部门应当做好过渡期起止时点和时间跨度的管理，在过渡期满前六个月，提醒实施主体和用地主体，做好政策服务。

2. 过渡期满前，县（市、区）人民政府（开发区管委会）应按照双方签订的《低效用地再开发项目履约监管协议》，提出

用地主体履约情况相关书面意见，履约意见作为后续用地手续办理的依据。书面履约意见应在过渡期终止日之前出具，用地主体申请提前按照新用途办理用地手续的，履约意见出具工作相应提前。

3. 过渡期届满时，符合产业发展方向和履约监管要求的，依法依约定按照新用途办理用地手续；不符合的，按照约定退出过渡期支持政策，维持原有土地用途。届满须按照新用途办理用地手续但拒不办理的，按照《低效用地再开发项目履约监管协议》约定的方式进行处置。

（三）正式用地手续与不动产登记

1. 按照新用途办理用地手续，须依据国土空间详细规划、经审查通过的实施方案、建设工程规划许可手续等明确的规划用地性质确定土地用途。

2. 国有建设用地配置方式、使用年期、土地价款按照国家和省、市相关规定确定。

3. 低效用地再开发项目办理用地手续后，依法依规办理不动产登记手续。未按国有建设用地有偿使用合同及补充协议缴清全部土地价款，或者未按国有建设用地租赁合同缴清当期全部土地价款的，不得发放不动产权属证书，也不得按价款缴纳比例分割发放不动产权属证书。

4. 过渡期满时，涉及原国有建设用地使用权届满续期的，按照相关规定办理。

六、其他

各县（市、区）人民政府应当组织相关行政主管部门对使用过渡期政策的低效用地再开发项目进行全过程监督，监管事项应由相应行政主管部门通过监管协议形式依法另行约定，明确监管主体、监管要求以及违约的处置方式，加强监督管理。

关于推进老旧厂区改造利用促进低效用地再开发工作指引

一、适用范围

本指引适用于我市范围内已纳入低效用地再开发数据库的老旧厂房现状的更新改造(含内外部装修改造,局部翻新、改建、扩建)。所称老旧厂房包括老旧工业厂房、仓储用房及相关工业的存量空间及设施。

二、工作流程

(一) 确定实施主体

原产权单位(产权人)或由原产权单位(产权人)授权的运营主体均可作为实施主体。

(二) 编制方案

由项目实施主体编制老旧厂房更新改造实施方案,在满足房屋质量安全、消防、环保的前提下,明确改造范围、内容、方式、建筑规模及使用功能、建设计划、资金筹措方式、运营管理内容等事项。实施方案应征求相关权利人意见。

(三) 项目审批

实施主体持相关资料,按以下程序申请办理相关手续:

不改变规划使用性质、不增加现状建筑面积,仅对现状合法建筑进行内外部装修改造的,由实施主体向审批部门申请办理施

工许可手续，无需办理规划许可手续。涉及重要大街、历史文化街区、政府划定的特定区域建筑外立面改造的，需向审批部门申请办理外立面设计规划许可手续、施工许可手续。

改变规划使用性质；或不改变规划使用性质，仅涉及局部翻建、改建、扩建的，由实施主体向规划和自然资源部门申请出具意见，实施主体按照审查意见完善方案后，向发改部门申请办理项目备案手续，向审批部门申请办理建设工程规划许可、施工许可手续；项目竣工后，向住建部门申请办理竣工联合验收。

三、工作要求

（一）科学规划，有序推进

各县（市、区）要对辖区老旧厂房现状进行摸底调查，建立老旧厂房更新台账，科学制定工作计划，有序推进老旧厂房更新工作。各县（市、区）要明确老旧厂房改造利用业态准入标准，对老旧厂房改造利用要审慎严谨，在合理评估基础上，充分征求相关产业部门意见，优先用于发展符合我市功能定位的新产业、新业态，防止房地产化。

（二）统筹协调，全程监管

各县（市、区）应建立工作机制，明确责任分工，协调相关部门，研究解决老旧厂房更新改造中遇到的问题，同时要建立老旧厂房更新改造项目前期审核、中期监督、后期评估、全程监管的全生命周期管理模式，促进土地资源集约高效利用。

（三）创新方式，先行先试

鼓励各县（市、区）结合实际改革创新，大胆尝试，优先选取具有代表性的老旧厂房更新改造项目开展试点，创造可复制、可推广的经验。