

梅县区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 为全面推进乡村振兴战略，贯彻落实中共中央关于建立健全城乡统一的建设用地市场的目标要求，加快推进梅县区全域土地综合整治，规范和引导入市集体经营性建设用地低效用地认定和处置行为，提升土地节约集约综合利用水平，根据《中华人民共和国民法典》《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》（国发〔2008〕3号）以及《梅州市农村集体经营性建设用地入市改革工作指引》（梅市明电〔2023〕128号）等法律法规、规章及上级文件精神，结合梅县区实际和入市集体经营性建设用地低效用地的适用性，制定本办法。

第二条 坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻习近平总书记关于自然资源管理工作的重要论述和重要指示批示精神，贯彻落实全省高质量发展大会和梅州市土地工作会议精神，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，坚持最严格的节约集约用地制度，强化入市集体经营性建设用地监管和低效用地盘活利用，促进城乡土地资源有序流动和高效集约配置，激活和释放产业发展新动能新空间，切实提高产业用地整体利

用水平，促进实体经济高质量发展。

第二章 低效用地认定

第三条 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，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，不包括农村宅基地及商品住宅用途的集体建设用地。

本办法适用于梅县区行政区域内入市集体经营性建设用地的低效用地调查、认定、处置和利用等相关活动。

入市集体经营性建设用地闲置用地的认定和处置参照其他相关政策执行。

第四条 符合下列情形之一的集体经营性建设用地，认定为低效用地：

（一）已动工开发建设土地面积超过应动工开发建设土地总面积的 1/3 且已投资额超过总投资额的 25%，但在约定的建设工期结束时，仍未达到约定的建设面积和投资额度的建设用地。

（二）已建成投产或投入使用，但“固定资产总投资”“投资强度”和“开发投资总额”指标未达到约定要求，仍有调整利用空间的建设用地。

（三）法律法规规定的其他情形。

第五条 应动工开发建设用地的总面积、总投资额，原则上以《集体经营性建设用地使用权有偿使用合同》约定为准；无合同约定的，按照建设工程规划许可或建设工程报建批准的有关规定认定。

通过上述方式仍无法认定的，由镇人民政府联合土地所有权人会同市自然资源局梅县分局、区发展和改革局、区住房城乡建设局等相关部门按照宗地实际开发建设情况予以认定。

已动工开发建设用地的面积按照集体经营性建设用地使用权人实际动工开发建设的建（构）筑物之基底面积认定，临时建（构）筑物涉及的建设用地面积不得计入已动工开发建设用地总面积。已投资额按照集体经营性建设用地使用权人已经投入用于土地开发建设的资金总额认定，可以依据项目建设进度、资金凭证等材料认定或者委托具有相应资质的资产评估机构进行评估确定。

总投资额、已投资额均不含集体经营性建设用地使用权交易价款和向国家缴纳的相关税费。

第六条 项目固定资产总投资、投资强度和开发投资总额达到《集体经营性建设用地使用权有偿使用合同》约定标准，拟建项目全部竣工验收，不管其生产经营状况如何，不认定为低效用地。

第三章 低效用地处置

第七条 政府和农村集体经济组织共同加强对入市低效用地的监管和处置；低效用地的认定条件和处置办法列入招标条件，明确写入合同，便于依法依规处置。

第八条 被认定为低效用地的，有两年整改期，整改期满仍为低效用地的，由土地所有权人按物业评估价以挂账方式有偿收回土地使用权。

第九条 已被认定为低效用地的，土地所有权人应与土地使用权人协商一致后，按照“政府引导、部门联动、台账管理、跟踪监

管”的原则，采取鼓励开发、重组共建、协议收回等措施盘活利用低效用地，结合实际情况对低效用地实行分类处置：

（一）合同约定的土地使用权人自主改造。未按约定期限完成建设，或者已投产但“固定资产总投资”“投资强度”和“开发投资总额”等指标未达到约定要求，或者虽未造成土地闲置但仍有未按约定开发建设的土地，由企业自行依法依规通过限期开发、追加投资、转型升级等措施开发建设再利用，限期落实整改。

（二）企业单位整合重组共建。因项目资金、预期效益等原因难以继续建设的用地，鼓励土地使用权人企业将土地转让、转租或者分割转让、转租等方式给符合要求的项目使用。企业单位通过市场化转让、转租等方式，对低效用地实行整合利用、集中建设，达到优化土地利用布局，提高土地资源利用率的效果。原土地使用权人企业在办理土地转让、转租和分割转让、转租时，地块开发投资额应达到 25%以上。企业单位整合低效用地后进行建设的，同等适用本条第（一）项盘活再利用方式（以出让方式取得的集体经营性建设用地使用权，原则上不得分割转让）。

（三）政府主导盘活利用。各镇（办事处、高管会）人民政府、区直各相关职能部门根据招商引资项目落地需要，引导符合相关条件的企业依法取得低效用地的使用权，由该企业对低效用地进行建设；或者由镇（办事处、高管会）政府和土地使用权人协商一致，经区政府常务会议研究同意后，可协议有偿整体收回土地使用权再组织开发利用。对收回的土地及地上建筑物的补偿在不高于评估价的基础上由出让人（出租人）与受让人（承租人）协商一致后确定，

机械设备等动产部分由受让人（承租人）自行处置不予补偿。

第四章 实施程序

第十条 核查认定。各镇（办事处、高管会）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。区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，不定期组织自然资源、科工商务、发改、统计、住建、招商和企业服务中心等相关职能部门及各镇（办事处、高管会）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。

第十一条 制定方案。项目实施单位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（办事处、高管会）人民政府。盘活利用方案需确定处置规模、开发强度、期限等。盘活利用方案由所在地镇（办事处、高管会）申请相关职能部门审核后报区政府批准后实施。

第十二条 实施盘活。项目实施单位根据批准的盘活利用方案对低效用地进行改造开发利用，所在地镇（办事处、高管会）推进实施。所在地镇人民政府应与项目实施单位签订监管协议，协议应对项目概况、监管内容、监管措施、未按时按质开发利用的违约责任等进行明确约定。

第十二条 核准验收。对于完成约定处置目标要求的用地，由项目实施单位向所在地镇人民政府提出申请，所在地镇人民政府与相关职能部门根据盘活利用方案核准验收。

第五章 附则

第十三条 本办法所称的“不满”“不足”“超过”，不包括本数；“以上”“以下”，则包括本数。

第十四条 本办法由市自然资源局梅县分局、梅县区科工商务局负责解释。

第十五条 本办法自印发之日起施行，试行两年。如试行期间出台新的相关规定，则按新规执行。