

梅州市梅县区科工商务局文件

梅县区科工商务〔2025〕6号

关于印发《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）》的通知

各镇人民政府（高管会、办事处），区有关单位：

经区人民政府同意，现将《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）》印发给你们，请遵照执行。

梅州市梅县区科工商务局

2025年5月23日



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）

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）《广东省土地管理条例》《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（广东省人民政府令第100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按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，可认定为低效用地：

（一）已动工开发，开发建设用地面积超过应动工开发建设用地总面积的 1/3 且已投资额超过总投资额的 25%，但在集体经营性建设用地使用权有偿使用合同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”指标未达到合同约定要求，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。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。

第三章 低效用地处置

第六条 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。

第七条 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。

第八条 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。未按合同约定期限完成建设，或者已建成投产或投入使用但“固定资产投资”“投资强度”和“开发投资总额”等指标未达到合同约定要求，由土地使用权人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。

（三）政府主导盘活利用。各镇人民政府（高管会、办事处）、区直各相关职能部门根据招商引资项目落地需要，引导符合落户相关条件的企业与土地使用权人协商，对低效用地依法进行受让或承租，并依法建设；或者由自然资源部门会同镇人民政府（高管会、办事处）指导土地所有权人和土地使用权人进行协商，协议有偿收回土地使用权后再组织开发利用。

第四章 实施程序

第九条 核查认定。各镇人民政府（高管会、办事处）依法对入市集体经营性建设用地使用行为进行监督，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、住建等相关职能部门及各镇人民政府（高管会、办事处），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，对符合本办法低效用地认定标准的认定为低效用地。

第十条 制定方案。各镇人民政府（高管会、办事处）对存在低效用地问题的土地使用权人进行通知、约谈、提醒，告知情况，并进行充分沟通协商。以安全、环保、效益为底线，指导土地使用权人通过自主改造或重组共建等形式制定低效用地处置利用方案并签订相关协议书。

第十一条 处置利用。土地使用权人根据低效用地处置利用方案对低效用地进行改造开发利用，所在地镇人民政府（高管会、办事处）引导实施。

第十二条 核准验收。对于完成约定处置目标要求的用地，由所在地镇人民政府（高管会、办事处）与相关职能部门引导土地所有权人根据低效用地处置利用方案核准验收。

第五章 监督管理

第十三条 被认定为低效用地，土地使用权人拒不再利用开发，或采取拖延、回避等方式不配合开展土地再利用工作的，由各镇（高管会、办事处）人民政府及相关职能部门加强监督管理，依法依规查处土地使用权人的违法违规行为。

第十四条 土地使用权人未积极采取处置利用措施或处置利用未达目标，仍属于低效用地认定标准的，由土地所有权人严格按照项目投资协议、集体经营性建设用地使用权有偿使用合同等依法依约追究土地使用权人责任。

第十五条 低效用地处置利用过程中，各镇人民政府（高管会、办事处）及相关职能部门应积极配合，监督、处置不力的，依法依纪追究相关单位和人员的责任。

第六章 附则

第十六条 本办法自印发之日起施行，试行两年。国家和省、市对入市集体经营性建设用地低效用地认定和处置另有规定的，从其规定。