厦门经济特区促进土地节约集约利用若干规定

(2019年12月31日厦门市第十五届人民代表大会常务委员会第三十次会议通过)

目 录

1. 总则
2. 土地利用优化
3. 存量土地盘活
4. 监督管理
5. 附则

第一章 总则

第一条为了促进土地节约集约利用，优化城市功能，推动经济高质量发展，遵循《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律、行政法规的基本原则，结合厦门经济特区实际，制定本规定。

第二条促进土地节约集约利用，应当遵循规划统筹、公开公正、政府引导、市场运作的原则，优化土地利用结构和布局，合理确定开发强度，提高土地利用效率。

鼓励探索建立土地管理新机制，创新节约集约用地新模式。

第三条 市人民政府统一领导促进土地节约集约利用工作。

区人民政府负责组织实施本辖区内促进土地节约集约利用的具体工作，可以根据本辖区实际，制定相关政策措施，报市人民政府批准后实施。

第四条市资源规划主管部门负责促进土地节约集约利用工作的统筹、协调、指导、监督。

发改、工信、财政、生态环境、农业农村、城市管理行政执法等部门在各自职责范围内做好土地节约集约利用的相关工作。

第二章 土地利用优化

第五条市、区人民政府应当将土地节约集约利用的目标和政策措施纳入经济社会发展总体框架、国土空间规划和考核评价体系。

第六条 市人民政府依法编制、实施国土空间规划，科学确定城市定位、功能目标和发展规模，统筹管控各类建设用地的规模、布局、结构和时序安排，提高节约集约用地水平。

编制城乡建设、生态环境建设、产业发展等相关规划，应当与国土空间规划相衔接，所确定的建设用地规模和布局应当符合国土空间规划的安排。相关规划超出国土空间规划确定的建设用地规模的，应当及时调整或者修改，核减用地规模，调整用地布局。

经依法批准的相关规划，应当严格执行，未经法定程序不得修改。市人民政府应当加强对有关规划实施情况的监督检查。

第七条市资源规划主管部门会同相关主管部门，根据国家标准和本市实际，依照规定制定节约集约的地方性建设项目用地标准，报市人民政府同意后实施。

本市制定的建设标准和技术规范与前款规定的建设项目用地标准不一致的，应当及时修订。

第八条市、区人民政府和资源规划主管部门应当按照国土空间规划合理调整土地利用结构，优先使用存量土地，控制新增建设用地规模，提高城镇建设使用存量用地的比例，促进集约布局和高效用地。

第九条 市人民政府应当加强产城融合发展规划与政策引导，促进产业发展与城市功能融合、人口与产业集聚相协调，提高资源利用效率，促进区域协同协调发展。

第十条市人民政府应当推进建设项目用地优化设计、分层布局，充分利用地上地下空间。

市人民政府应当制定综合开发用地政策，优化地上空间布局，依照规定促进功能适度混合、整体设计、合理布局。

市人民政府应当制定鼓励开发利用地下空间政策，市资源规划主管部门应当组织编制城市地下空间开发利用专项规划。在符合规划条件下，可以采取减免土地使用权出让金等方式，促进城市地下空间统筹安排、综合开发和合理利用。

第十一条市人民政府对新增工业用地可以在法定最高年期内实行弹性出让年期等方式出让土地；对用地面积较大的建设项目，可以根据建设进度一次规划、分期供地。

第三章 存量土地盘活

第十二条市、区人民政府应当加快推进存量土地清理盘活，有效保障城市更新改造、产业转型升级、重点项目落地需求，引导土地资源合理流动和高效配置。

存量土地改造开发应当优先安排一定比例的用地，用于基础设施、民生项目建设，完善城市功能，改善人居环境。

第十三条本规定所称存量土地包括：

（一）专项改造规划确定的旧工业、旧物流仓储、旧城镇、旧村庄以及其他城镇低效用地；

（二）农用地转用和土地征收、国有建设用地储备、国有未利用地储备经依法批准后，尚未供应出去的土地；

（三）依照国家有关规定认定的闲置土地；

（四）市人民政府确定的其他存量土地。

第十四条市资源规划主管部门会同区人民政府以及其他相关部门实施存量土地的核查认定工作。

市资源规划主管部门负责将存量土地核查认定成果标图建库，并建立标图建库动态调整机制。标图建库成果作为管理存量土地的技术支持。

第十五条市资源规划主管部门应当根据存量土地核查认定成果组织编制专项改造规划，报市人民政府批准后向社会公布。

专项改造规划可以单独编制，也可以结合片区规划一并编制。专项改造规划中应当明确划定成片改造区，并划定试点片区。

第十六条编制或者修改专项改造规划应当坚持节约优先、合理使用的原则，并符合以下要求：

（一）符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划；

（二）符合产业政策，有利于产业集聚，促进产业结构调整和转型升级；

（三）增进社会公共利益，提升城市基础设施，完善公共服务配套；

（四）实现历史文化保护与城市更新协调发展。

第十七条市人民政府根据产业发展要求划定全市工业用地控制线。

工业用地控制线内的旧工业用地，可以由政府收储或者由原土地使用权人依照规定申请自行改造，但不得变更土地用途、建筑功能。自行改造的，可以依照规定新建、改建、扩建工业建筑，增加容积率的，不再增缴土地出让金；已建成工业建筑，可以依照规定申请拆除重建。

原土地使用权出让合同约定的产业类型与所在片区主导产业不符的，土地使用权人可以依照规定进行产业调整。

第十八条 位于工业用地控制线外成片改造区范围内的旧工业用地，原则上由政府收储；符合规划并经市人民政府批准的，也可以依照规定自行改造。

第十九条位于工业用地控制线外且不在成片改造区范围内的旧工业用地，以及旧物流仓储用地，可以申请政府收储，也可以依照规定申请自行改造。自行改造的，应当符合产业政策以及相关规划和要求，可以变更土地用途或者临时变更建筑功能。

第二十条 市、区人民政府应当加强对旧城镇改造工作的统筹协调，编制旧城镇改造计划和相关方案并组织实施。

旧城镇改造可以由政府收储土地后以招标、拍卖或者挂牌方式确定实施主体，也可以由原土地使用权人作为实施主体。

前款规定的实施主体实施旧城镇改造，应当符合专项改造规划以及旧城镇改造计划和相关方案。

第二十一条旧村庄改造应当依照村庄空间布局规划，可以由政府依法征收，也可以由农村集体经济组织作为实施主体申请自行改造。

旧村庄综合整治由区人民政府依照专项改造规划组织实施。

规划明确为工业、商业等经营性用途，并依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以依照国家有关规定通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。

属于村庄空间布局规划明确为保留村庄的，鼓励农村村民自愿腾退宅基地，农村集体经济组织可以采取奖励、补助（补偿）等方式收回空闲、多余的宅基地。退出的宅基地，由所在地农村集体经济组织重新分配，或者依照规定予以整治、复垦和利用；已经纳入拆迁计划的，由属地区人民政府依照规定征收。

第二十二条 农用地转用以及土地征收经批准后，区人民政府应当在发布土地房屋征收公告确定的时间内完成征收工作，达到供地条件。确需延期的，应当经市人民政府批准。

第二十三条国有建设用地使用权人因其自身原因，有下列情形之一满一年,应当依照规定缴纳土地闲置费：

（一）未动工开发的；

（二）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额不足百分之二十五，且中止开发建设的。

国有建设用地使用权人因其自身原因，有前款第一项规定情形满两年的，由市资源规划主管部门报市人民政府批准后依法无偿收回土地；有前款第二项规定情形满两年的，由市资源规划主管部门报市人民政府批准，依照规定收回土地。

第二十四条市、区人民政府应当采取措施，依照规定推进相邻多宗低效利用地块以及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星地块集中成片，按照规划一并进行改造开发。

前款规定的集中成片开发，可以由政府收储土地后，以招标、拍卖或者挂牌方式确定实施主体，也可以由原土地使用权人作为实施主体申请自行改造。涉及多个土地使用权人的，可以通过协商收购、合作入股等方式申请自行改造。

第二十五条市资源规划主管部门会同各区人民政府，根据收储地块的区位、原土地用途，并结合经济社会发展实际情况，制定土地收储补偿指导意见，报市人民政府同意后实施。

第二十六条依照本规定第十八条、第十九条、第二十四条规定申请自行改造的存量土地，在符合规划条件下，申请土地用途、建筑功能等规划条件变更的，应当遵循专业评估、程序公开的要求，经市资源规划主管部门审查同意后报市人民政府批准，签订土地使用权出让合同或者补充合同，按照市场评估价补缴土地使用权出让金等土地有偿使用费用和其他费用。签订土地使用权出让合同或者补充合同时，应当约定建筑功能、物业持有比例以及年限、税收、节能环保要求等内容。属拆除重建的自行改造项目，土地使用年期不超过变更后用途的法定出让最高年期。

存量土地自行改造的，不得改造为商品住宅。

本规定第二十条规定的原土地使用权人作为实施主体实施旧城镇改造的，适用前两款规定。

第二十七条 依照本规定可以自行改造的存量土地，在符合规划的前提下，也可以按照招标、拍卖、挂牌方式出让，建筑物、构筑物以及其他附着物由新土地使用权人负责处置。

第四章 监督管理

第二十八条土地使用权出让合同、划拨决定书应当明确节约集约用地的规定，纳入投资强度、容积率、建筑密度等控制性指标。

区人民政府应当与产业用地中标人或者竞得人签订产业发展监管协议，并定期对履约情况进行核查。产业发展监管协议应当包括产业准入条件、投产时间、投资强度、地均产值、地均税收、节能环保、股权变更约束、退出机制等相关条款，并明确违约责任以及合同解除条件。

第二十九条 市资源规划主管部门应当会同区人民政府以及相关部门对土地供应和开发利用情况进行定期评价分析，研究完善加强土地调控、促进节约集约用地的政策措施。

第三十条市资源规划主管部门应当建立建设项目的动态监管平台,区人民政府以及各相关部门加强联动监管，实现建设项目用地全过程动态管理和预警。

第三十一条 资源规划等行政主管部门应当依照有关规定，将用地违约、土地闲置、非法侵占储备用地等信息纳入市公共信用信息平台；对拒不整改、情节严重的，应当向社会公开。

第三十二条 法律、行政法规对不利于土地节约集约利用有关行为作出禁止性或者限制性规定的，从其规定。

违反本规定的行为，法律、行政法规已有法律责任规定的，从其规定。

用地单位、个人不履行或者未按照约定履行土地使用权出让合同的，按照合同约定承担违约责任。

第五章 附则

第三十三条市人民政府应当依据本规定制定具体办法。

第三十四条火炬高新区管理委员会、中国（福建）自由贸易试验区厦门片区管理委员会可以参照本规定组织实施辖区内促进土地节约集约利用的具体工作。

第三十五条 本规定自2020年 2月 1日起施行。