



# 郴政办发〔2024〕5号 郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市盘活利用存量土地若干措施》的通知

索引号：763261399/2024-3741932

文号：郴政办发〔2024〕5号

统一登记号：CZCR - 2024 - 01003

公开方式：主动公开

公开范围：面向社会

信息时效期：2029-03-31

签署日期：2024-03-31

登记日期：2024-03-31

所属机构：郴州市政府办公室

所属主题：自然资源\_能源

发文日期：2024-03-31

公开责任部门：郴州市政府办公室

郴政办发〔2024〕5号

郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市盘活利用存量土地若干措施》的通知

各县市区人民政府，市政府各工作部门，中省驻郴各单位：

《郴州市盘活利用存量土地若干措施》已经市人民政府同意，现印发给你们，请抓好贯彻落实。

郴州市人民政府办公室

2024年3月31日

## 郴州市盘活利用存量土地若干措施

为了高效盘活利用存量土地，服务经济社会高质量发展，按照“减存量、控增量、扩容量、提质量”的总体要求，结合我市实际，制定如下措施。

1.总量管控。精准划定城镇建设用地范围，严禁擅自突破城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数。把“三区三线”、城镇建设用地规模总量及增量等约束性指标和城镇低效用地落实到国土空间规划“一张图”，实行标图建库动态管理。

2.结构优化。对符合规划导向、适度的规划指标变化，在不突破街区建设总量的前提下，实行弹性控制。在坚守规划底线约束的前提下，对批而未供、供而未用土地，支持调整规划用途、用地结构和优化容积率等相关规划指标。加强产业规划和国土空间规划的有机衔接，工业主导型园区工业用地占比不低于70%。

3.集约利用。原则上国家级园区产业项目容积率不低于1.5、省级园区不低于1.2（特殊行业参照《工业项目建设用地控制指标》相关标准执行），投资强度和地均税收均不低于我省“五好园区”相应指标要求。除省、市重点项目或有特殊工艺要求的产业项目外，单个项目用地规模原则上控制在100亩以内。鼓励中小微企业购买或租赁标准厂房，解决用地需求。

4.存量优先。持续开展“净地攻坚”，采取“划拨一批、出让一批、转换一批、升级一批、撤销一批”等方式，加快批而未供土地供应。产业招商和新建项目应优先使用批而未供土地，力争全市批而未供土地年度处置率达到60%以上。

5.分类处置。综合采取“督促动工、协议置换、协商收回、依法强制收回”等方式分类处置闲置土地，力争存量闲置土地“逐步清零”，新增闲置土地“动态清零”。对企业自身原因造成土地闲置的，督促其限期开发建设，依法收缴土地闲置费，

符合闲置土地收回条件的，依法无偿收回；对非企业自身原因造成闲置的，积极组织消除动工障碍，重新约定开、竣工期限，确实无法动工的，应协商有偿收回土地。协商有偿收回的补偿标准应综合考虑合理直接损失，协商不成的，通过仲裁和诉讼途径解决。

6.腾笼换鸟。分类细化低效用地认定标准，综合采取调整规划、合作开发、分割转让、预告转让、收回出让、转型升级、作价入股、司法重整等方式，实施低效用地“腾笼换鸟”。对长期处于未投产或停产状态的“僵尸企业”，依据招商合同和用地合同，依规依约进行处理并强制退出。企业已享受的产业引导资金等政策扶持资金，予以追回或作相应处理。对因市场变化、产业生命周期或转型升级等原因导致闲置低效利用的，应根据入园协议或合同进行清理，采取协商有偿方式收回。企业主动退出低效用地的，土地补偿可按剩余年限进行年期修正后，参照闲置土地协商有偿收回的补偿标准执行。地面建筑物的补偿由房地产评估机构依法评估确定。

7.整改提升。鼓励盘活行政机关和国有企事业单位的闲置房屋、土地资产，用于发展保障性租赁住房、文旅康养、现代物流等国家政策支持的产业。在不改变用地主体和规划条件的前提下，适用5年过渡期支持政策。5年期满后，按新用途、新权利类型，依法办理协议出让手续；也可依法以租赁方式继续使用，但法律法规和政策规定应当公开处置的除外。

8.唤醒激活。推广复制“唤醒老屋”试点经验，综合运用保护修复、整体运营、以房入股、集体入股、托管经营等措施，打造乡村旅游新业态。积极稳妥推进集体经营性建设用地入市试点改革，鼓励盘活乡村闲置的集体企业、中小学、乡村公共服务设施用地，优先用于乡村产业发展。探索宅基地有偿退出机制。以推进“增减挂钩”为抓手，推进包括农村“空心村”整治在内的土地综合整治，开展和美乡村建设。

9.片区开发。坚持“规划一片、征收一片、储备一片、开发一片”原则，推进土地成片开发。鼓励采取协商收回储备、依法流转、合作经营、自行开发、转型升级和探索推进“挂账收储+增值收益分成”等多种形式，推进城镇低效用地再开发利用。对城镇中的边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的低效零星土地，可按规定采取协议方式出让，推动整体成片开发。

10.科学储备。根据当地经济和社会发展规划、土地市场走向和区域开发时序，合理确定储备用地规模、结构和时序。新增建设用地的储备，向省、市重点建设项目倾斜。对未明确发展需求、未落实具体项目或者资金来源的，不纳入储备计划和新增建设用地报批。

11.有序供应。土地供应前，把好项目准入关、用地标准关、效益指标关，明确产业项目的投资强度、地均收入、地均税收、环境、能耗、水土保持等指标，提高土地配置质量。

12.动态监管。强化动态巡查，常态化推进已供应土地的清查、核查、督查，提前提醒土地使用权人及时履约。对于未能及时有效动工建设的项目，推动执法介入，依法处理。加强招商合同和用地合同的履约监管，招商合同和用地合同应明确用地的退出条件、退出方式、各方责任等相关条款。建立项目“亩均效益”评价和管理制度，形成激励和倒逼。完善土地市场信用监管，对存在闲置低效用地、欠缴土地价款、违规开发建设利用等行为的，依法纳入土地市场“黑名单”，实行联合惩戒。

13.批供同步。在全市省级以上园区推广复制中国（湖南）自贸试验区郴州片区“批供同步化”试点改革经验，同步推进园区产业项目农用地转用征收报批和土地挂牌出让等工作，将“权籍调查、建筑方案、建筑施工图审”等审查前置，结合推行“用地清单制+告知承诺制+弹性供地+带建筑方案挂牌”等组合供地新模式，实现“洽谈与服务、报批与征地、报批与设计、报批与供地、批单与公告、成交与发证”等“六同步”，推进园区“五即”服务改革落地见效。

14.混合利用。修订完善《郴州市园区产业用地管理暂行办法》（郴政办发〔2020〕43号），依法提高混合用途项目兼容商住用地比例，适当调整产业用房自持建筑面积比例，并明确自持年限不少于10年。在符合国土空间规划的前提下，鼓励园区工业、仓储、研发、办公、商业等功能用途互利的用地混合布局、空间设施共享、用途合理转换，并支持工程竣

工验收分别办证。允许园区集中建设办公、宿舍等非生产性服务配套设施，推进产城融合发展。

15.链式供地。在全市省级以上园区推广复制中国（湖南）自贸试验区郴州片区产业链供地试点改革经验，允许产业链项目按照“统一规划、整体挂牌、联合竞买、单独办证”的模式，推进产业链供地。关键产业链项目，在只有一个意向合作者的情况下，可参照关联企业地价，依法采取协议出让方式供地。

16.超市服务。全面加强土地超市的“售前、售中、售后”管理和服务，打造“便捷找地、云上瞰地、智能选地、掌上拿地、高效用地”的订选购一体智能化土地超市，推动项目快速落地投产达效。

17.点状供地。探索编制特殊管控单元规划，对采矿、能源、文旅康养等产业，实施建设用地“定量不定点”规划及项目清单管理。文旅、乡村民宿等产业项目，可按照项目中的永久性建筑物占地，实施“点状供地”。

18.严格责任。建立“党政同责、部门协同、公众参与、上下联动”的工作机制，将土地节约集约利用目标纳入本地区经济社会发展规划，并列为领导干部经济责任审计、自然资源资产离任审计的重要内容。

19.严格考核。进一步加强单位GDP地耗、耕地保护、园区节约集约用地评价等相关考核工作，开展定期督查。

20.严格奖惩。对获得自然资源部“自然资源节约集约”表彰的县市区，在综合绩效考核中予以加分。依据省级以上园区节约集约利用评价结果，对排名靠前的优先支持调区扩区；对排名后三位的，予以通报、约谈、警告，督促限期整改，并严控新增建设用地。

#### 文档附件：

[郴政办发〔2024〕5号（关于印发《郴州市盘活利用存量土地若干措施》的通知）.docx](#)

扫一扫在手机打开当前页



打印

分享：



## 相关文章

- » [【图文解读】郴政办发〔2024〕5号 郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市盘活...](#) 2024-04-01
- » [【音频解读】郴政办发〔2024〕5号 郴州市人民政府办公室关于印发《郴州市盘活...](#) 2024-04-01
- » [郴政办发〔2024〕5号郴州市人民政府办公室 关于印发《郴州市盘活利用存量土地...](#) 2024-04-01



[网站地图](#) | [网站帮助](#) | [联系我们](#)

主办单位：郴州市人民政府办公室

联系电话：0735-2368507

湘公网安备：43100202000023号

承办单位：郴州市政务服务中心

备案/许可证编号：湘ICP备13003667号

网站标识码：4310000046

