

湖州市吴兴区人民政府办公室文件

吴政办发〔2022〕64号

吴兴区人民政府办公室关于印发 吴兴区开展企业主导低效工业（仓储）用地 再开发试点工作实施细则的通知

高新区管委会，各乡镇人民政府、街道办事处，区府各部门，区直各单位：

《吴兴区开展企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作实施细则》已经区政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

吴兴区人民政府办公室

2022年10月29日

吴兴区开展企业主导低效工业（仓储）用地 再开发试点工作实施细则

为推进吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发，加快盘活挖潜存量建设用地，提高土地利用效率，转变土地利用方式，优化空间布局，促进经济转型升级，根据《浙江省人民政府关于全面推进城镇低效用地再开发工作的意见》浙政发〔2014〕20号）《湖州市人民政府关于推进城镇低效用地再开发工作的实施意见》（湖政发〔2014〕14号）《浙江省国土资源厅关于进一步做好城乡低效用地再开发有关工作的通知》和《浙江省自然资源厅关于印发加强自然资源要素保障助力稳经济若干政策措施的通知》（浙自然资发〔2022〕7号）等文件精神，结合我区实际，制定本细则。

一、实施范围

（一）本细则所称的企业主导低效工业（仓储）用地再开发，是指以合法手续取得土地使用权的工业（仓储）企业按规定对土地证载使用范围内的建、构筑物进行改造的行为。

（二）企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点范围为织里镇东至东尼路，西至织纺路，北至湖织大道，南至318国道。

（三）列入再开发范围的地块必须符合国土空间总体规划、控制性详细规划和城镇低效用地再开发专项规划，做到权属无争议、产权清晰并纳入年度低效用地再开发数据库。

二、禁止情形

有下列情形之一的，禁止企业主导低效工业（仓储）用地再开发：

- （一）属于工业标准地；
- （二）改造为商品住宅项目；
- （三）土地使用年限不足五年的；
- （四）不符合产业准入要求的；
- （五）已作出征收决定纳入房屋征收范围或近期征收计划的；
- （六）违法建设或使用未依法处置到位的；
- （七）影响近期建设规划或者控制性详细规划实施以及交通、市容、公共安全等的；
- （八）对相邻土地、建筑物造成影响或者影响相关利害关系人合法权益的；
- （九）属于文物古迹、历史建筑、纪念性建筑、标志性建筑、具有地方特色和传统风格的建筑物，再开发不符合保护要求和影响城市景观的；
- （十）房屋产权与他人共有，未经共有人同意的，或者房屋使用公约、业主公约已有约定，再开发不符合约定的；
- （十一）法律、法规规定禁止再开发的其他情形。

三、办理用地手续

（一）企业主导低效工业（仓储）用地再开发按照以下不同情况区分办理用地手续：

1. 低效工业（仓储）用地再开发继续作为工业（仓储）用

地，通过“退二优二”，改造后提高容积率的，不增缴土地价款，按《织里镇工业项目改扩建报批管理办法》执行。

2. 低效工业（仓储）用地再开发为公共管理与公共服务用地的，须经行业主管部门审查认定，可以依据具体用途办理土地供应手续。

3. 低效工业（仓储）用地再开发为商业服务业用地的，可按规定办理协议出让手续，竣工后分割销售的建筑面积不得超过再开发后总建筑面积的30%，且只能按幢或层作为最小分割单元销售，不动产权证可按相应分割单元办理。

（二）再开发新用途土地使用年限，以补签土地出让合同时间为起点，可按新用途最高年限确定。

（三）再开发地块涉及边角地、夹心地、插花地等新增建设用地的（以下简称“零星土地”），可以统一纳入再开发改造，并纳入土地利用年度计划，按规定办理农转用、征收等用地报批手续，或按照城乡建设用地增减挂钩政策执行。单个地块面积原则上不超过3亩且累计不超过再开发改造项目用地总面积10%的“零星土地”，经批准可以协议出让给再开发项目业主一并集中再开发改造。土地用途与项目改造后用途一致，土地出让年限与改造项目一致。

（四）因控制性详细规划的要求，规划用地红线后退现有土地证载使用范围的土地，由织里镇人民政府收回，并根据该地块及地上建筑物的市场评估价按实折算后补偿给企业。

（五）原以划拨方式取得的土地，再开发后不符合《划拨用地目录》的，应在再开发方案中明确划拨用地补办出让方案

并按程序报批。

四、补缴土地出让金

（一）地块再开发经批准同意后，土地受让方按经批准改造后土地使用权年限市场评估价与原用途土地使用权剩余年限价格的差额补缴土地出让金。计算公式：补缴土地出让金=经批准改造后土地使用权年限市场评估-原用途土地使用权剩余年限价格。

若再开发后土地使用权年限的市场评估价 $\leq$ 原用途土地使用权剩余年限价格，则不需要补缴土地出让金。

（二）原土地出让合同对再开发及地价结缴有明确约定的，按程序报研究决定。

（三）再开发补缴的土地出让金，由区税务分局负责收取，存入财政专户，实行“收支两条线”管理。

五、引入市场主体再开发

（一）原土地使用权人除了进行自主改造之外，还可以通过以下方式引入市场主体参与改造：

1. 通过联营、入股、转让等方式进行改造。

2. 相邻的多宗地块，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，将多宗地块一起申请集中改造。

（二）原用地的土地出让合同中含土地使用权人股权变更限制条款的，按程序报研究决定。

（三）要求地块再开发期间，土地使用权人的股权不得变更。

六、监督管理

（一）吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发项目必须遵守国家法律、法规的规定，严格按土地出让合同、监管协议等约定条款使用土地。织里镇及发改、住建、综合执法、自然资源和规划、生态环境、消防、市场监管等部门根据各自工作职责规范企业运作。

（二）企业签订土地使用权出让协议后，应在规定时限内开工，不能按时开工的，按土地使用权出让合同的约定支付违约金（出让金的 0.25‰/天）；未动工开发满一年的，按照土地出让价款的 20%征缴土地闲置费；未动工开发满二年的，报经有批准权的人民政府批准后，无偿收回土地使用权。

七、保障措施

（一）强化组织机构保障。为确保吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作的顺利进行，成立以区长为组长、分管副区长为副组长，相关部门（单位）主要负责人为成员的吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作领导小组（以下简称领导小组），办公室设在织里镇。

（二）加大资金保障力度。县区、乡镇人民政府应保障吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作的资金需求和工作经费，制定支持吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作的相关优惠政策。对吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作涉及城市公共基础设施建设的，应从土地出让金中安排相应的项目资金予以支持。

八、其它有关规定

本细则自 2022 年 11 月 29 日起施行。

- 附件：1. 吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作领导小组
2. 吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作流程
3. 吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发申请表

附件 1

吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地 再开发试点工作领导小组

为加快吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作推进，现成立吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作领导小组，具体成员名单如下：

组 长：潘永锋

常务副组长：潘 帆 费屹巍 陆安华

成 员：王旭强（区府办）

赵永需（区府办）

金 军（区府办）

王国华（区发改经信局）

杨卫华（区财政局）

姚连华（区住建局）

沈国强（区应急管理局）

姜新明（区审计局）

王道文（区市场监管局）

叶 平（区综合执法局）

任 斌（区税务局）

马 俊（区消防救援大队）

施伟华（区自然资源和规划分局）

何晔波（区生态环境分局）

陈勇杰（织里镇）

领导小组下设办公室，办公室设在织里镇，陈勇杰兼办公室主任。

附件 2

吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地 再开发试点工作流程

1. 企业主导低效工业（仓储）用地再开发按宗地申请，且地块已纳入浙江省城镇低效用地数据库。

2. 企业经属地政府同意，向吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发试点工作领导小组办公室提出申请，并提交以下材料：

（1）吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地再开发申请表；

（2）权属证明；

（3）社会统一代码证、法人及经办人身份证；

（4）权属共有人同意更改的书面意见；

（5）再开发可行性研究报告（包括项目公司股权结构、开发利用方向、规划设计思路、分割销售方案等）。

3. 领导小组办公室接到申请后，在 3 个工作日内组织人员到实地进行勘查，同时对勘查过程进行影像资料记录，并根据控制性详细规划提出地块再开发的初步意见。

4. 根据领导小组办公室的意见，经办公室主任认可，提交领导小组会商，形成会议纪要。

5. 领导小组办公室根据会议纪要到区自然资源和规划分局划蓝线；企业业主根据规划蓝线图和设计条件，委托设计单位在 30 日内做出规划设计方案。

6. 规划设计方案文本报区自然资源和规划分局初审，经领

导小组审核后出具会议纪要；规划设计方案审查按区、市规委会要求执行。

7. 根据控制性详细规划要求，由区自然资源和规划分局划定红线和各项建设指标。

8. 区自然资源和规划分局委托评估公司对土地前后使用性质、使用时间评估出土地差价，经领导小组办公室确认后，经公示无异议，由企业业主补缴土地出让金，并与区自然资源和规划分局签订协议出让合同。

9. 企业业主进入项目建设程序。

附件 3

吴兴区企业主导低效工业（仓储）用地
再开发申请表

申请单位		联系人		联系电话	
座落					
有否土地证		证载面积		实际用地面积	
证载用地性质		现规划性质		拟调整用地性质	
申请单位盖章 年 月 日					
属地政府意见 年 月 日					
工作领导小组意见 年 月 日					

抄送：区委各部门，区人大常委会、区政协办公室，区纪委，区人武部，区法院，区检察院，各群众团体，各民主党派。

吴兴区人民政府办公室

2022 年 10 月 29 日印发
