

钦州市人民政府办公室

关于印发钦州市盘活存量土地

三年行动工作方案（2021－2023年）的通知

钦政办〔2021〕41号

各县、区人民政府，各开发区、管理区管委会，市直各委、办、局：
经市人民政府同意，现将《钦州市盘活存量土地三年行动工作方案（2021—2023年）》印发给你们，请认真组织实施。

2021年12月30日

钦州市盘活存量土地三年行动工作方案

（2021—2023年）

为深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想和习近平总书记对广西工作系列重要指示精神，进一步优化土地资源配置，推进节约集约用地，挖掘存量建设用地潜力，盘活存量建设用地，提高土地开发利用效率，进一步强化用地保障能力，根据《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发全区盘活存量土地三年行动计划（2021—2023年）的通知》（桂政办发〔2021〕72号），结合实际，制定本方案。

一、工作目标

充分推动存量建设用地的有效供给和使用，建立健全城镇低效用地、闲置土地以及“批而未供”土地消化利用长效机制，促进市场配置土地资源要素效率提升。到2023年，全市力争实现以下目标：盘活存量土地4.65万亩；“增存挂钩”中“批而未供”土地处置率每年达到18%以上，闲置土地处置率每年达到25%以上；单位地区生产总值建设用地使用面积下降率不低于9%，单位工业增加值建设用地使用面积下降率不低于10.5%；国家级和自治区级开发区工业用地投资强度、工业用地亩均税收达到西部地区国家级开发区平均水平。

二、行动内容

强化空间规划管控作用，优化用地结构和空间形态，对全市

范围内的城镇低效用地、闲置土地、“批而未供”土地、农村存量建设用地进行全面系统梳理，分类进行处置，推动建设用地集约高效利用。

（一）城镇低效用地处置。

城镇低效用地指经第二次全国土地调查已确定为建设用地中的布局散乱、利用粗放、用途不合理、建筑危旧的城镇存量建设用地，权属清晰、不存在争议。主要包括：国家产业政策规定的禁止类、淘汰类产业用地；不符合安全生产和环保要求的用地；“退二进三”产业用地；布局散乱、设施落后，纳入改造计划的老城区、城中村、棚户区、老工业区等。通过实施城市更新行动，推动旧城镇、低效工矿用地和城中村集中连片改造，提高存量土地利用效率。探索推进市级建设用地二级市场交易平台建设，激发市场活力，采取多种方式推动低效用地高效利用。

1. 有偿收回（收购）。可由政府收回土地使用权，建、构筑物及相关设施按相关规定处置，鼓励政府平台公司按照程序收购企业资产，按政府规划盘活使用。

2. 项目嫁接。对于已建成但因企业战略调整等原因停产的项目用地或因企业资金周转等其他自身原因无力继续建设的项目用地，可通过帮助企业股权转让嫁接新项目等方式进行盘活。

3. 土地置换。因政府规划或产业布局调整，在符合产业用地政策的前提下，通过土地置换的方式，将原有企业异地安置。

4. 支持兼并重组。鼓励和引导优势企业利用技术、管理、

资本、市场及品牌等方面的优势，对低效工业用地企业实施兼并重组，推进产业转型升级。

5. 激活城中村开发。农村集体经济组织自行改造或合作改造，符合法律法规规定的集体经营性建设用地入市条件的，可按照集体经营性建设用地入市有关规定办理用地手续；需征收为国有的，可以协议方式出让给改造主体。对国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途的集体经营性建设用地，经依法登记的，灵山县、浦北县可出台集体经营性建设用地入市试点暂行办法和集体经营性建设用地入市收益分配制度，按照改革试点要求，采取自主、联营、入股或通过公开出让、出租等方式交由单位或个人进行改造开发。

（二）闲置土地处置。

闲置土地指国有建设用地使用权人超过国有建设用地使用权有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满一年未动工开发的国有建设用地。

已动工开发但开发建设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 25%，中止开发建设满一年的国有建设用地，也可以认定为闲置土地。

1. 严格执行闲置土地处置政策。经调查认定为闲置土地的，根据认定造成闲置土地的原因，严格按照闲置土地相关规定进行处置。

2. 规范土地供应。在土地供应中，着力提高征地效率，严

严格执行“净地”出让政策，做到土地权利清晰，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，以及具备动工开发所必需的其他基本条件，确保不新增闲置土地。每年下达全市盘活存量土地任务，按季度分别累计完成15%、40%、75%、100%的进度实施季度管控。

3. 推行“标准地”。在自贸区钦州港片区开展工业项目“标准地”管理改革试点，形成可复制模式，逐步在全市推广工业项目“标准地”、“拿地即开工”等土地供应模式，提高工业用地利用效率。

4. 加强闲置土地常态化监管。做到早预防、早发现、早取证、早汇报、早查处，组织自然资源、住房城乡建设等部门加强巡查，建立闲置土地清理处置的长效监管机制，实现闲置土地监管常态化。

（三）批而未供土地处置。

批而未供土地指农用地转用或征收土地方案已经国务院或省人民政府依法批准，市、县人民政府已完成征收实施工作尚未供应的土地（含未办理供地手续但已经使用的土地）。重点是2009—2020年，经依法批准征收，尚未供应的土地。

1. 对于现状为毛地的，加快拆迁进度；对于补偿已到位且现状为净地的，根据地块实际情况和产业规划，积极做好招商引资，加快土地供应工作。

2. 对因规划调整暂时无法供地的，尽快落实规划条件，加

快实施土地供应。

3. 对政府投资建设的城市公共道路、公共绿地、雨水污水排放管线、公共休憩广场等城市基础设施、公用设施用地，可依据相关规定，将《国有建设用地划拨决定书》核发给建设单位或政府有关部门；对于道路绿化带、安全间距等以及不能利用的边角地，确实无法按宗地单独供地的，可依据相关规定，将《国有建设用地划拨决定书》直接核发给政府有关部门。

4. 对基础设施配套未完善的，加快基础设施建设，尽快供地。

（四）建设用地供应监管。

规范建设用地供应行为，不得将土地供应给无实际建设项目的单位，不得违反规划以公园、绿地、空闲地等用途为名虚假供应土地，不得以划拨方式供应不符合划拨用地目录或其他相关规定的经营性用地，不得订立虚假的土地供应合同或划拨决定书，不得超审批面积供应土地。严格执行“净地”出让规定，严禁“毛地”出让。

三、工作分工

市自然资源局：做好统筹、综合协调工作，负责做好存量土地资源盘活利用业务指导工作。

市发展改革委：负责对建设项目是否符合产业政策进行指导把关，加强事中事后监管，指导县区提供工业企业落实区域功能定位和主导产业方向，以及区域禁限行业情况等，协助做好涉及

存量土地盘活的其他相关工作。

市科技局、市商务局：负责配合和指导相关园区组织开展存量土地盘活利用工作。

市工业和信息化局、市统计局：负责推进产业结构调整和优化升级，做好工业增加值建设用地使用面积下降率和开发区工业用地投资强度、工业用地亩均产出水平考核工作，协助做好涉及存量土地盘活的其他相关工作。

市司法局：负责涉及存量土地盘活纠纷方面的法律业务指导工作，协助做好涉及存量土地盘活的其他相关工作。

市财政局：负责统筹资金支持存量土地盘活相关工作。

市人力资源社会保障局：负责指导做好被征地农民社会保障工作，协助做好涉及存量土地盘活的其他相关工作。

市生态环境局：负责做好不符合环保要求的用地认定工作，协助做好低效用地认定工作以及涉及存量土地盘活的其他相关工作。

市住房城乡建设局：负责对土地供应后的项目开发建设过程等方面进行监管，协助做好涉及存量土地盘活的其他相关工作。

市应急局：协助做好不符合安全生产的用地认定、低效用地认定工作以及涉及存量土地盘活的其他相关工作。

市市场监管局、市行政审批局：负责提供企业登记信息，协助做好涉及存量土地盘活的其他相关工作。

市投资促进局：负责依据产业政策开展项目招商，协助市自

然资源局做好建设项目招商前期土地节约集约利用等方面政策的宣传工作。

市税务局：协助做好低效用地认定工作以及涉及存量土地盘活的其他相关工作。

市中级法院：负责指导存量土地盘活中涉法涉诉问题工作，将相关信息与属地政府及时共享，协助做好涉及存量土地盘活的其他相关工作。

自贸区钦州港片区管委，各县区人民政府，各开发区、管理区管委：作为本次存量土地盘活利用的责任主体，负责各辖区内低效用地、闲置土地、批而未供土地的处置和盘活工作。

四、工作步骤

(一) 调查摸底（2022年2月28日前）。

各县区要组织开展调查摸底，建立批而未供土地、闲置土地和城镇低效用地台账，逐宗分析原因，落实责任单位，制定处置方案，强化整改力度。

(二) 分类处置（2022年3月1日至2023年12月31日）。

根据处置方案，逐宗分类处置，力争2022年12月底前完成自治区下达任务的70%以上，即盘活存量土地3.255万亩以上；2023年12月底前100%完成自治区下达任务，即盘活存量土地4.65万亩。

五、保障措施

(一) 强化组织领导。成立钦州市存量土地盘活工作领导小

组，分管副市长担任组长，市人民政府协管副秘书长、市自然资源局主要负责人担任副组长，市发展改革委、市科技局、市工业和信息化局、市司法局、市财政局、市人力资源社会保障局、市自然资源局、市生态环境局、市住房城乡建设局、市商务局、市应急局、市市场监管局、市统计局、市行政审批局、市投资促进局，市税务局，市中级法院主要负责人为成员。领导小组下设办公室，办公室主任由市自然资源局主要负责人担任。各县区要成立相应的组织机构。

（二）强化工作统筹。各县区要因地制宜，制定科学合理、可操作性强的实施方案，明确工作任务、工作责任和进度要求，确保高标准、高质量推进存量土地资源盘活工作。市级各部门要各司其职、密切配合，指导各县区完成数据梳理和方案制定工作。

（三）建立奖惩机制。将用地计划配置与存量土地盘活处置规模相挂钩，在安排下一年度计划时，对完成年度“增存挂钩”任务的县区奖励 10%的新增建设用地计划指标，对未能完成的县区核减 20%的新增建设用地计划指标。

（四）强化督查考核。根据存量土地盘活工作开展情况，市存量土地盘活工作领导小组办公室不定期开展工作检查，适时开展专项督查。对达不到标准的，责令限期完成；对行动迟缓或拖延不办的，进行约谈并通报批评。

附件：钦州市存量土地统计表

附件

钦州市存量土地统计表

(截至 2020 年 12 月 31 日)

单位：公顷

县区	2009—2020 年批而未供土地	涉嫌闲置土地	城镇低效用地	合计
市主城区	921.6116	8.6559	263.2333	1193.5008
自贸区钦州港片区	595.0824		39.4193	634.5017
灵山县	351.0186		76.1100	427.1286
浦北县	362.3102	4.6971	20.9800	387.9873
钦南区	223.0094	7.2405		230.2499
钦北区	201.0507	26.2522		227.3029
合计	2654.0829	46.8457	399.7426	3100.6712

