

# 福州市国土资源局 福州市经信委 文件

榕国土资综〔2018〕617号

---

## 关于印发《福州市开发区低效用地 认定及处置办法（试行）》的通知

县（市）区政府、园区管委会、各相关单位：

《福州市开发区低效用地认定及处置办法（试行）》（以下简称办法）已经市政府常务会议审议通过。现将该《办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

专此通知。

附件：福州市开发区低效用地认定及处置办法（试行）

福州市国土资源局

福州市经济和信息化委员会

2018年6月28日

---

抄送：存档。

---

福州市国土资源局办公室

2018年6月28日印发

---

## 附件

# 福州市开发区低效用地认定及处置办法（试行）

## 第一章 总则

第一条 为优化土地资源配置，推进节约集约用地，进一步提高开发区土地利用效率，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《闲置土地处置办法》、《国土资源部关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（国土资发〔2016〕147号）等规定和要求，结合我市开发区用地实际，制定本办法。

第二条 我市经依法批准的开发区在其实际管辖范围内的低效用地认定及处置活动，适用本办法。

## 第二章 低效用地认定

第三条 本办法所称低效用地是指土地使用权人依法取得土地后，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。有下列情形之一的，可认定为低效用地：

（一）项目已动工开发建设，其开发建设用地总面积已超过应动工开发建设用地总面积的三分之一且建设工程投资额（不包括取得土地使用权的费用和向国家缴纳的税费）已超过总投资额的25%，但开发建设未完全完工，且未经原用地批准机

关批准已停止开发建设 1 年以上（含 1 年）的用地（以下称开发未完成土地）。

（二）项目用地已经依约建成，但企业处于未投产、停产或半停产状态，或虽有生产但未缴纳过税收的时间达 2 年以上（含 2 年）、未达到土地出让、投资合同（协议）约定的每亩应缴纳税收的用地（以下称产出效率差土地）。

（三）虽然企业生产正常、土地处于依法利用状态中，但比照项目土地利用现状，仍有调整盘活、提升利用潜力的用地（以下称集约程度低土地）。

（四）项目用地已建成，主要用于出租的土地（财政或国有资本投资的除外，以下称诚实守信差土地）。

各园区管委会应根据自身产业定位，以土地投入产出比为核心，结合投资强度、产出强度、税收、单位 GDP 占用建设用地规模等，制定本园区考核指标体系，建立低效用地认定标准。

#### 第四条 开发区低效用地按以下程序认定：

（一）调查取证。管委会在日常工作中发现土地使用权人存在低效用地情形的，可通过现场排查、调阅资料、查询档案等方式进行调查取证。土地使用权人也可主动向管委会提出申请认定为低效用地。

（二）审核认定。管委会根据调查取得的证据，作出是否存在低效利用的结论，并出具认定意见，报市国土局和市经信委备案。

各开发区可根据自身需要，进一步细化低效用地认定程序的工作环节。

第五条 凡被认定为低效用地的，自认定当年起，该建设项目不再享受我市税收、产业等相关优惠政策。

### 第三章 低效用地处置

第六条 低效用地处置遵循依法依规、盘活存量、提升效率、集约优先、因势利导、利益共享、公开透明的原则。低效用地实施再开发的，应当符合开发区控制性详细规划及产业规划要求，功能分区明确、产业特色突出、土地集约利用。

第七条 开发未完成土地，按以下方式处置：

（一）市、县（市）区国土部门、管委会与土地使用权人签订限期开发三方协议，约定继续开发并达到开发完成要求的相关事项，继续开发完成期限从三方协议签订之日起原则上最长不得超过半年（原合同有约定开竣工期限的，相应予以调整）。

（二）土地使用权人可在不改变土地用途的情况下，采取合作等方式引进其他单位投资共同开发。土地使用权人无法独立完成开发又不能引进其他单位投资开发的，由政府将未开发部分土地收购作为储备用地。

（三）土地再开发在规定时限内未达到限期开发三方协议完成要求或土地使用权人拒绝签订三方协议的，经开发区管委会申请，国土部门报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准收回土地使用权，并按相关法律法规的规定予以补偿。

第八条 产出效率差土地，按以下方式处置：

（一）土地使用权人通过技术改造、转型升级等方式，改善自身经营状况，发挥土地最大使用价值。管委会可根据自身产业定位、企业行业分类、发展前途等，明确企业改善经营的具体指标，与土地使用权人签订限期提升土地利用效率协议。完成改善目标的期限，自协议签定之日起最长不得超过1年。

（二）土地使用权人无法自主改善经营状况的，可以引进或向管委会提出申请，由管委会帮助引进符合园区产业定位的企业，通过合作或收购等方式进行腾笼换鸟。

（三）因产业结构调整原因，土地使用权人转让土地使用权的，受让方使用土地应符合开发区控制性详细规划及产业发展要求，原则上不得改变土地用途。土地使用权人也可以直接与政府协商，由政府收购作为储备用地。

第九条 集约程度低土地，按以下方式处置：

（一）由土地使用权人书面申请，并与管委会协商拟定土地再开发方案，经经信、发改、国土、规划等相关部门审核后报同级政府批准实施。

土地再开发方案的实施应在不增加用地面积、不改变土地用途的前提下，通过调整内部布局提高土地利用效率。

（二）鼓励土地使用权人追加投资，将腾出的土地扩大再生产用于引进符合国家产业指导目录鼓励类的产业企业（如：新一代信息技术、生物医药、新能源新材料、高端装备研发等）或现有已上市、省重点上市后备企业合作开发。

土地使用权人为提高土地利用效率而提出部分土地由政府收购的，应当予以支持。

(三) 土地使用权人转让土地的，管委会、国土局要指导受让人办理产权变更登记手续。

第十条 诚实守信差土地，按以下方式处置：

(一) 由管委会负责，责令投资主体限期解除出租合同（期限不超过3个月）。整改期间由所在地不动产登记机关限制其产权交易，不得转让或抵押。

(二) 土地使用权人逾期不解除出租合同或逾期未整改到位的，国土部门依法将土地使用权人列入诚信黑名单，由联合惩戒单位依法采取措施，督促整改。对于违法建筑，依法强制拆除。

(三) 土地使用权人整改后有开发利用意向的，参照产出效率差土地的方式进行处置。

#### 第四章 附 则

第十一条 各开发区可结合本园区实际，参照本规定，制定本园区企业准入条件及低效用地认定处置的配套政策。

第十二条 在本办法执行过程中，若国家、省出台低效用地的新规定，本办法中所涉及的相关内容相应调整执行。

第十三条 园区外的工业用地，由属地政府负责，参照执行。

第十四条 本办法自印发之日起施行。