

绍兴市上虞区人民政府办公室文件

虞政办发〔2020〕16号

绍兴市上虞区人民政府办公室 关于推进“四未一低”土地消化利用工作的 实施意见

各乡镇人民政府、街道办事处，区直有关部门和单位：

为积极促进节约集约用地，加快“四未一低”土地（“批而未供”“供而未动”“拆而未用”“用而未尽”“低效用地”）消化利用，实现高质量发展，根据自然资源部《关于健全建设用地“增存挂钩”机制的通知》（自然资规〔2018〕1号）、原省国土资源厅《关于进一步改进和完善新增建设用地计划管理的意见》（浙土资发〔2016〕21号）、《绍兴市上虞区人民政府办公室印发〈关于加快推进全区“四未一低”土地消化利用工作实施方案〉的通知》（虞政办发〔2019〕65号）等文件精神，结合我区实际，特制定本实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党的十九大精神为指引，以深化“创新之区，品质之城”建设为统领。坚持节约集约利用，以增量撬动存量资源，进一步增强土地要素保障能力，为当好区域高质量发展排头兵打下坚实基础。

二、工作措施

（一）坚持节约集约利用指标制度。在农转用、征收报批前，除征地成本外，各乡镇（街道）、管委会需按划拨或集体批准的规费缴纳农转用预缴保证金，防止划拨、集体使用项目欠缴地价款，避免已批已建未供现象发生；供地完成后，保证金按实际占用的批次面积申请退还。各乡镇（街道）、管委会在农转用报批前，要会同区自然资源和规划分局对地块范围进行充分研究，精准匹配用地指标，确保报批的规划用地范围线与供地用地红线一致，避免产生批而未供边角地，防止指标浪费。

（二）落实“净地”出让制度。地块出让前，各乡镇（街道）、管委会须完成地上地下管线迁移、建筑物拆除、面花补偿到位、地块平整、不动产权证注销、道路等基础设施配建完善等“净地”工作。农用地、未利用地和建设用地中原土地性质不是住宅、公共管理与公共服务用地拟变更为住宅、公共管理与公共服务用地的需开展土壤污染调查；属污染地块的，供地前需完成土壤修复工作。坚决杜绝因净地不净造成供而未用（闲置）土地的现象发生。

（三）健全“增存挂钩”制度。各乡镇（街道）、管委

会要加快批而未供消化和存量供而未用土地处置工作，当年未完成批而未供土地消化任务的，除自行盘活批而未供土地外，不再下达下一年度新增建设用地指标；当年未完成供而未用土地处置任务的，下一年不再安排土地出让。

（四）建立利用存量与新增挂钩制度。利用收回原合法用地重新供地的，除上级规定应计提的专项资金外，其余被征地政府补助金、教育资金、农田水利建设资金（区级提留部分）、新增建设用地有偿使用费、调节基金、指标费、业务费等区财政不再提留，用于乡镇（街道）、管委会的建设；同时对乡镇（街道）、管委会实行指标奖励，利用收回原合法用地与新增 6:1 比例确定奖励指标，乡镇（街道）、管委会无土地指标需求的，奖励指标以每亩 40 万元的货币形式兑现。

三、工作保障

（一）强化主体责任。各乡镇（街道）、管委会作为“四未一低”消化利用的主体责任，要建立工作台账并实施动态更新。实施已供项目全过程监管，督促用地单位早开工、早投产。鼓励项目通过“零土地”技改等手段提高容积率，实现土地效能最大化。

（二）强化督查考核。按照部门牵头、统一口径、镇街实施的方式，建立月报送、季通报、年度考核的工作机制，将“四未一低”消化利用工作实绩与年度工作目标责任制考核相挂钩，并实施加减分考核，对工作实绩突出的部门单位和乡镇街道予以加分奖励。

（三）强化总结提效。各部门单位和乡镇街道要结合本

单位实际和工作职责，提出具体细化措施，总结实施过程中的好做法、好经验，形成推进机制，确保“四未一低”消化利用工作取得成效。

本意见政策内容自 2020 年 1 月 14 日起施行。以前政策文件内容与本意见不一致的，以本意见为准。

附件：“四未一低”土地消化利用考核统计口径说明

绍兴市上虞区人民政府办公室

2020 年 3 月 3 日

附件：

“四未一低”土地消化利用考核统计口径说明

一、批而未供土地

是指已完成农转用、征收手续后，尚未实施供应的土地。

考核统计口径：供应土地除使用农村土地综合整治项目建新区块以外的新增建设用地指标的，可计入消化利用统计口径，属撤销、调整（盘活）批文的按 50%作为消化利用完成任务。

二、供而未用土地

是指已依法取得土地使用权但未按国有建设用地使用权出让合同（划拨决定书）约定时间开工建设的土地。

考核统计口径：对超过出让合同约定开工日期满一年的供而未用土地，在考核年度内采用督促动工、收回、置换方式完成处置的地块计入考核统计口径。

三、拆而未用土地

是指“三改一拆”、城中村改造后尚未利用或短期利用的土地。

考核统计口径：利用拆而未用土地完成供地的土地计入考核统计口径。

四、用而未尽土地

是指虽按国有建设用地使用权出让合同约定完成开发建设，但尚有可利用的空闲地或可通过技术改造提高容积

率、增加土地利用效率的存量土地。

考核统计口径：利用空闲地或通过技术改造提高容积率且通过验收或办理不动产权证的地块计入考核统计口径。考核完成面积按新增建筑部分建筑占地计算；属全部拆除重建的，全部土地面积可计入考核统计口径。

五、城乡低效用地

是指不符合现行规划用途、利用粗放、布局散乱、设施落后、闲置废弃以及不符合安全生产和环保要求的存量建设用地；在“三改一拆”中计划实施改造和已拆除建筑物的土地。包括旧城镇、旧厂房、旧村庄。

（一）收回收购，是指各乡镇（街道）、管委会收回收购经依法批准的土地使用权后重新供应的存量建设用地。

（二）退二优二，是指在不改变土地用途的前提下，企业利用已有存量土地将原有建筑全部拆除重建，通过调整产业结构等途径提高土地利用效率。

（三）提高容积率，是指经自然资源和规划部门批准，在不改变土地用途的前提下提高土地容积率，增加建筑面积。

（四）改变土地用途，是指经区政府批准，企业利用已有存量土地对原有建筑通过拆除重建、拆改结合等途径，改变土地用途并重新办理土地使用手续。

（五）提高土地利用效率，是指对没有合法用地手续的历史遗留用地，经区政府批准，在保留原有建筑不变且不改

变土地利用条件的前提下，通过技术改造等途径提高土地利用效率并按规定办理土地出让手续。

（六）其他低效利用土地再开发，是指对利用集体建设用地和无主国有存量建设用地，按规定办理土地供应手续的地块。

考核统计口径：已纳入城乡低效数据库并完成再开发后经省自然资源厅审核通过的地块可计入考核统计口径。其中（一）、（四）、（五）、（六）四类低效用地需完成供地，（二）、（三）两类需完成竣工验收或办理不动产权证。属第（三）类的，统计面积按增加的建筑面积除以地块新的容积率进行核算。

“四未一低”土地考核口径若上级政策有变化的，以上级统计口径为准。

抄送：区委办，区人大办，区政协办。

绍兴市上虞区人民政府办公室

2020年3月6日印发
