

南京市人民政府办公厅文件

宁政办发〔2016〕20号

市政府办公厅关于印发南京市城镇 低效用地再开发工作补充意见的通知

各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

经市政府同意，现将《南京市城镇低效用地再开发工作补充意见》印发给你们，请认真遵照执行。

南京市人民政府办公厅

2016年1月29日

南京市城镇低效用地再开发工作补充意见

根据《关于推进城镇低效用地再开发促进节约集约用地的实施试点意见》（宁委办发〔2014〕81号）（以下简称《试点意见》），我市正在开展城镇低效用地再开发工作，为进一步落实稳增长、惠民生、调结构、促转型的要求，提高土地节约集约利用水平和社会综合效益，加快推进我市城镇低效用地再开发工作，现在《试点意见》的基础上提出如下补充意见：

一、强化实施原则及范围

根据“规划引领、政府主导、多方共赢”的总体要求，按照有利于优化完善城市空间布局、加快推动旧城改造及产业布局调整、促进社会经济持续协调发展的原则，严格按《试点意见》界定低效用地再开发范围，科学编制再开发专项规划和实施计划，对再开发项目进行土地节约集约利用和社会经济综合效益分析，根据城市规划实施的科学性，拟定具体项目实施方案。对于零星、分散和其他等不适宜由原土地使用权人自主独立开发建设及需纳入土地储备范围的用地，由政府统一征收或收储后实施再开发。新五区低效用地再开发范围要严格结合区域旧城改造及产业布局调整开展实施。

二、优化完善用地政策

低效产业用地及其他低效用地利用自有存量土地，重新建设或改造为非商品住宅类经营性项目，可采取协议出让方式办

理用地手续，所建房产应在符合规划设计结构及产权分割规范要求的前提下，按整栋或整层作为最小分割单元销售转让（旅馆、文化、养老、医疗、教育等须整体使用的项目除外），且分割转让的建筑面积总和不得超过规划计容总建筑面积的 30%，相关要求在土地出让合同中明确约定。

三、严格科研用地管理

低效产业用地再开发为科技研发项目，应严格执行宁政规字〔2013〕1号及市政府相关文件规定，并对拟改造的科技研发用地实施全过程跟踪管理，坚决杜绝以科技研发为名变相进行房地产开发。土地出让前，各区政府、园区管委会要对拟改造为科技研发项目的可行性进行充分研究论证，在严格审核的基础上提出意见；土地出让时，对允许房屋建成后分割销售转让的科技研发用地，要严格参照市场价值进行地价评估，并在出让合同中明确约定相关土地使用条件；土地出让及房屋建成后，各区政府和园区管委会要根据宁政规字〔2013〕1号文规定，切实履行职责，加强土地供后管理，对房屋分割销售转让对象进行严格审核认定，销售转让对象须符合宁政规字〔2013〕1号文规定科技研发企业或机构，且不得分割销售转让给个人，对违规审核行为，要追究相关审核单位及人员责任。

各区政府、园区管委会要加强对建成后的科研用房使用功能的实时监管，一旦发现改变用途使用的，要立即采取有效措施进行管理，相关管理条款须一并列入《产业项目投资建设协

议》，作为签订土地出让合同的前置条件。

四、明确审批监管权限

各区政府（高新区、化工园区管委会）负责编制低效用地再开发项目专项规划和年度计划，并经市国土局初审后报市政府批准。各区政府（高新区、化工园区管委会）负责组织制定再开发项目实施方案，其中主城六区和高新区、化工园区项目实施方案须经区政府（管委会）初审确认，市国土局负责审核并报市政府审批同意后实施；新五区具体项目实施方案及后续土地出让手续由各区自行按规定审批，同时将项目实施方案报市国土局备案；市国土局要加强对新五区审批再开发项目实施方案及实施情况进行跟踪监管。

五、规范审批操作流程

再开发项目中拟按招拍挂或划拨方式供地的（不含历史遗留问题处理），不再制定具体项目实施方案报批，按现有政策规定及市、区审批权限，加快推进项目立项、规划、征收、收储、供地等相关工作。

再开发项目中拟按协议出让方式供地的（含历史遗留问题处理），再开发用地单位应在先行征求规划部门规划意见（其中再开发涉及教育、医疗、社会福利等项目还应征求行业主管部门项目可行性书面意见）的基础上，拟定项目实施方案报经市、区政府批准后实施。根据市、区政府批准的项目实施方案，国土部门向用地单位出具开展项目前期工作联系函，再开发用地

单位及时在有关部门申报办理立项、规划、土地、环保、建设等相关审批手续。

需新增低效用地再开发项目的，各区在编制下年度实施计划时，将新增项目纳入专项规划和年度实施计划，报市政府批准。经市政府各类办文、会议纪要等文件同意的新增项目，可按季度补增专项规划和年度实施计划，并同步开展具体项目实施方案的制定和报批工作。

六、调整收益分配政策

对于市本级范围内采取协议出让方式实施再开发的城镇低效用地项目，按缴纳协议出让金总额的 30%分配给项目所在区政府（开发园区、功能板块），统筹用于建设完善区内公共配套设施功能。对于按规定需公开出让土地，缴纳的土地出让金仍按现行市政府明确的有关政策分配管理。

七、《试点意见》与本补充意见不一致的，按本补充意见执行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，
市检察院，南京警备区。

南京市人民政府办公厅

2016年1月29日印发
