

# 关于印发《南京市城镇低效用地再开发操作实施细则》的通知

宁国土资〔2016〕128号

各分局，市局各部门，各直属事业单位：

经市政府批准，现将《南京市城镇低效用地再开发操作实施细则》印发给你们，请认真贯彻落实。

南京市国土资源局

2016年4月1日

## 南京市城镇低效用地再开发操作实施细则

为规范推进城镇低效用地再开发试点项目，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）及《关于南京市城镇低效用地再开发工作的补充意见》（宁政办发〔2016〕20号），特制定操作实施细则如下：

### 一、关于年度实施计划

1、各区政府负责编制辖区内城镇低效用地再开发年度实施计划，独立运作的开发园区、功能板块统一纳入所在区

年度实施计划。年度实施计划应在充分征询听取发改、规划、国土等相关部门意见的基础上，按编制要点（附件一）完成。

2、各区行文报送年度实施计划至市国土局汇总，市国土局在书面征求市发改、经信、规划、环保等部门意见后，适时召集相关部门、区政府、计划编制单位会商形成一致意见，将年度实施计划行文上报市政府批准。

3、未列入城镇低效用地再开发试点范围（专项规划）的项目，在列入市政府批准的年度实施计划后，可补充纳入试点范围（专项规划），各区同步自行调整专项规划，不再报批。

## **二、关于项目实施方案**

1、各区政府（开发园区、功能板块）根据市政府批准的城镇低效用地再开发年度实施计划，组织用地单位编制具体项目再开发实施方案。项目实施方案应按编制要点（附件二）完成。

2、用地单位编制实施方案前应与规划部门充分沟通，并按照城市规划控制要求拟定项目开发方案。实施方案编制完成并报区政府（开发园区、功能板块）审核后，各区政府（开发园区、功能板块）需书面征求市规划局意见。市规划局回复意见应包括但不限于：是否符合现行规划要求（包括历史遗留用地上现状建筑物），地块范围、规模和各项规划控制指标、公共设施配套等相关要求及建议。

3、涉及教育、医疗、社会福利等项目的，用地单位需取得行业主管部门对实施方案可行性的书面意见；涉及工业用地等改变用途建设科技研发项目的，用地单位需取得科技部门认可具备科研资质的书面意见；属历史遗留用地项目的，用地单位需取得区建设、环保、国土部门对现状用地建设时点、是否符合环保要求、土地征收补偿安置、违法用地、违法建设处罚等书面意见。不符合现行规划要求或项目无法取得相关部门书面同意意见的，项目实施方案暂缓报批。

4、主城六区及高新区、化工园区项目实施方案由各区人民政府（高新区、化工园区管委会）汇总后行文报市国土局，市国土局牵头召集相关部门、区政府、国土分局、用地单位对项目实施方案进行会商一致后，行文报市政府批准。新五区由各区人民政府自行批准，国土分局负责将批准方案同时报市国土局备案。

5、符合市政府相关文件规定协议出让的项目以及采用协议出让以外方式（如划拨、公开出让等）完善土地手续的项目，不再拟定项目实施方案报批，可直接按相关规定和程序办理。历史遗留城镇低效用地实施方案应逐级报区、市、省政府批准。

### **三、关于审批手续办理**

1、项目实施方案经市、区政府批准后，市、区国土部门向用地单位出具开展项目前期工作联系函（附件三），作为用地单位办理立项、规划等相关手续的依据。

2、用地单位持开展项目前期工作联系函，在发改部门办理项目审批（核准或备案）、规划部门办理规划条件，并征求环保、文物等部门书面意见（用地范围涉及供电、地铁设施的，还需征求供电、地铁部门意见）后，持相关批准文件和书面意见向国土分局申请办理土地协议出让手续。申请协议出让所需材料见附件四。

3、国土分局应根据现有规定和要求拟定土地协议出让方案并按程序报批，其中新五区出让方案报各区政府批准后实施。

4、土地协议出让手续办理完后，用地单位应按规定办理相关规划、环保、建设审批手续。

5、符合各部门相关审批办理条件如立项、规划等的项目，可同步办理相关前期手续，待项目实施方案批准后，持相关材料向国土分局申请办理土地协议出让手续。

#### **四、关于拆除自有建筑物**

采取协议出让的低效用地再开发项目，涉及原土地使用权人拆除自有建、构筑物的，可按建、构筑物评估现值抵扣相应应缴纳的土地出让金。具体规定如下：

1、自有建、构筑物必须为原土地使用者所有，产权明晰，并符合以下三个条件之一：

(1) 已取得房屋所有权证；

(2) 未领取房屋所有权证，但已取得合法规划建设审批手续；

(3) 不具备 1 或 2 两类条件，但区政府出具书面证明，对已建成 10 年以上的建、构筑物合法性及建筑面积进行调查认定的。

除上述三个条件以外，土地使用者积极支持城市建设及政府重大项目对其所有的建、构筑物自行拆除且未获取补偿的，区政府可在该项目土地出让金补助给区的部分中，对土地使用者自行拆除等费用酌情给予一定补偿，具体标准由区政府视情况确定。

2、建、构筑物现值仅指建、构筑物重置成本扣除折旧后的价格，包括装修装饰价值，但不包括机器设备、拆除搬迁、停业停产损失、人员安置等其他费用。

3、建、构筑物现值评估，由土地使用者提供房屋所有权证、合法规划建设手续或区政府书面证明等相关资料，国土部门在办理补交土地出让金时一并委托评估机构进行评估核减，相关评估核减情况应纳入土地出让方案统一报批。

本细则自印发之日起执行。





- 1 、地块土地证复印件、位置示意图、现状照片。
- 2 、市规划局对地块规划情况的书面意见。
- 3 、涉及相关部门的书面意见。

### **附件三：开展项目前期工作联系函**

关于开展 XX 项目前期工作的联系函

XX 单位：

你单位位于 XX 区 XX 街道 XX 的 XX 项目，已列入 XX 年度城镇低效用地再开发年度实施计划，项目实施方案已经市/区政府批准，原则同意你单位开展前期相关工作。请抓紧办理立项、规划等前期相关手续，并征求环保、文物等部门书面意见，待各相关部门出具意见及条件具备后，报我局办理项目用地手续。

南京市国土资源局/南京市国土资源局 XX 分局

XX 年 XX 月 XX 日

### **附件四：办理协议出让所需材料**

- 1 、用地申请表（原件）；
- 2 、用地单位机构代码证书、营业执照（复印件）；
- 3 、法人身份证明、授权委托书及受委托人身份证（复印件）；
- 4 、项目立项批文（核对原件收取复印件）；

- 5 、规划设计要点及附图（核对原件收取复印件）；
- 6 、相关部门审查意见（原件）；
- 7 、土地使用证（复印件）；
- 8 、批准的项目实施方案及批文（复印件）；
- 9 、其他相关材料。