

汕头市国有存量土地利用实施细则

第一条 为规范本市国有存量用地盘活利用，统筹土地临时利用、过渡性开发，衔接国有建设用地各类供应方式，提高国有土地资源利用效率，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《储备土地管理办法》《汕头经济特区储备土地管理条例》《汕头市国有存量土地管理办法》等有关法律法规规定，结合我市实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于本市范围内国有存量用地的临时利用、过渡性开发活动。国有存量用地管护工作，执行《汕头市国有存量用地管护实施细则》。

第三条 本细则用语的含义：

（一）临时利用，是指存量土地供应前，日常管护单位将存量土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、出借等方式加以利用的行为；

（二）过渡性开发，是指政府为盘活存量土地，平衡近期需求与远期规划，将已完成收储且基础设施完善（暂未列入近期供应计划）的储备土地，通过租赁方式交由承租人进行过渡性开发，待条件成熟后，政府依约收回土地并按规划实施的行为。

第四条 国有存量用地开展利用活动，应当满足权属清晰无争议、符合国土空间规划、落实土壤污染风险管控要求，不得影响后续土地供应。

第五条 存量土地供应前，日常管护单位可将存量土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、出借等方式加以利用。

以出租方式利用存量土地的，由管护单位通过公共资源交易平台采用公开竞价方式或以协议方式确定临时利用单位，租金由管护单位委托第三方评估机构按利用用途评估确定，纳入临时利用方案征求同级财政部门意见并报属地政府（管委会）同意，市土储中心临时利用方案报市自然资源局同意。

存量土地临时利用期限一般不超过两年，且不能影响土地供应。列入当年度国有建设用地供应计划的存量土地，原则上不进行临时利用。

因公共利益需要，以出借方式无偿利用存量土地的，由申请出借单位凭行政主管部门相关文件向管护单位提出申请，管护单位报经属地政府（管委会）同意后出借，市土储中心报市自然资源局同意后出借。

临时利用的存量土地不予办理不动产登记，不得转租、转借和抵押。

第六条 临时利用可充分发挥存量土地的社会价值、经济价值和生态价值，用途包括但不限于重大项目的配套临时用房和临时配套场地，园林绿化、文化体育、物流仓储、停车设施、充电桩、肉菜市场、农业种养、公共卫生场地等临时性公共服务和便民设施等。

严禁建设永久性建（构）筑物；临时建筑层数不超过 2 层，建筑高度不大于 10 米，不得建设地下室。

第七条 实施程序

（一）编制使用方案。市土地储备中心或管护单位组织地块测绘、现状评估，形成使用方案。方案应至少包括项目选址、现状、用地规模、拟使用土地用途、是否可以建设临时建筑（可以建设的，一并明确可以建设的临时建筑的功能，明确由临时使用单位持合同书或协议申办临时建设工程规划许可及缴纳有关费用，明确临时建设工程规划许可证有效期期满时间与土地临时利用的使用期限期满时间一致，明确临时利用期限届满后已建临时建筑的处置方式）、临时利用期限、土地使用金、意向使用单位并明确意向使用单位应负责使用期限内用地的安全、卫生、防疫工作等信息，涉及土地污染的，应征求土地污染主管部门意见。土地使用金由日常管护单位委托专业评估机构进行评估。

（二）用地核查。管护单位将方案报送同级自然资源主管部门初审，核查地块是否符合三区三线管控、不影响近期建设实施、符合风貌管控；地块权属合法清晰；存在违法用地的，应先行处置到位。

（三）审议审批。市土地储备中心编制的方案报市自然资源局集体审议；其他管护单位编制的方案报所属区县人民政府、功能区管委会集体审议。

（四）确定使用主体。管护单位通过公共资源交易平台公开招标选定临时使用单位，签订临时使用合同书。

第八条 本细则实施前已发包实施的历史临时项目，管护单位全面梳理合同协议、审批材料、地块范围、现场现状、

资金收缴情况。符合临时利用条件的，可继续履行，按规定补办临时建设工程规划许可、缴交相关规费；不符合条件的立即组织整改。

第九条 土地过渡性开发，是对具备条件的存量储备土地，结合规划导向与市场需求，采用国有土地租赁实施短期开发利用，协调当前使用需求与远期规划落地，实现存量储备土地盘活。土地过渡性开发严格执行国有土地租赁法定规则。租赁期限按照国有土地租赁相关规定执行，不得突破法定最高年限。

第十条 存量土地过渡性开发采用国有土地租赁的方式有偿使用土地，过渡性开发期限一般为五年以上十年以下。土地租赁期限届满，土地承租人需要继续使用土地的，应当在租赁期限届满前三个月向自然资源主管部门提出续期申请，并经原审批机关批准，但累计租赁期限最长不超过十五年。

第十一条 过渡性开发优先支持以下项目：

（一）符合产业政策、片区定位，有利于集聚高端产业、人才配套的服务类项目；

（二）有利于促进文旅消费升级、提升整体旅游形象，打造文旅体活动聚集地，鼓励完善文化、体育、旅游设施配套的相关项目；

（三）教育、医疗、养老、社区公园等民生补短板公共服务、社区配套项目；

（四）道路交通、低空经济配套、市政公用、应急救援

等城市基础设施项目。

第十二条 过渡性开发项目应同时符合以下要求：

（一）不得违反国土空间总体规划确定的“三区三线”，不得影响所在地区近期建设规划的实施，不得违反城市风貌管控等要求。

（二）不得引入国家产业政策规定的限制类、淘汰类产业，或与所在片区产业发展导向不符的项目。

（三）不得建设居住项目及其他用于销售的项目，不得变相违规开发；

（四）项目用地容积率原则上不得超过 1.0，建筑高度原则上不超过 12 米，特殊新型产业项目可结合具体需求论证确定。不得修建地下室。

（五）不得违反法律法规等规定的其他情形。

第十三条：过渡性开发按以下程序办理：

（一）方案编制与报批：土地储备机构编制储备土地过渡性开发方案报送同级自然资源主管部门，自然资源主管部门审核并征求相关部门意见后报同级人民政府批准实施。

（二）土地过渡性开发项目的国有土地租赁流程参照土地出让流程办理，由自然资源主管部门与土地承租人签订土地租赁合同。土地租赁合同应包含租赁期限、租金及支付方式、续期及期满交回土地要求、提前收回土地情形及补偿办法、权利限制、违约责任条款内容。

第二十四条：土地过渡性开发项目的立项、规划建设等手续参照一般建设项目的要求办理，并注明“土地过渡性开发项

目”。

第十四条 未经自然资源主管部门同意，土地承租人不得将土地使用权和地上建（构）筑物进行转让、抵押或其他处置。

第十五条 过渡性开发期限届满，土地承租人未申请续期或者申请续期未获批准的，土地由自然资源主管部门无偿收回。

土地使用权人应当自行拆除建（构）筑物并恢复土地原状，被拆除的建（构）筑物不予补偿。

第十六条 临时利用、过渡性开发期限届满，除经原具有审批权的单位同意续期的，无偿收回土地。使用单位须自行拆除地上建（构）筑物并恢复原状，或按合同、协议约定移交。拒不拆除清场的，由管护责任单位组织拆除清场，相关费用由原使用单位承担，地上构筑物不予补偿，合同另有约定除外。

第十七条 自然资源部门统筹过渡性开发工作，负责过渡性开发规划编制、土地租赁、规划许可等；土地储备机构负责过渡性开发前期工作，负责项目收集、计划编制、策划申报、方案编制等；同级发改、财政、工信、生态环境、住建等部门按照各自职责共同做好过渡性开发的推动和管理工作。

第十八条 期限届满，除经原具有审批权的单位同意续期的，无偿收回土地。使用单位自行拆除地上临时建（构）筑物、恢复场地原状，或者按合同约定移交。拒不拆除清场

的，由管护责任单位组织拆除清场，相关费用由原使用单位承担，地上构筑物不予补偿，合同另有约定除外。

第十九条 政府因公共利益、实施国土空间规划、落实年度土地供应计划，可以提前收回临时使用权。按规定退还剩余期限租金；对已开发、建设部分开展评估补偿，补偿总额不超过已收取的土地使用金总额。土地临时使用单位对使用期间造成的土壤污染承担治理修复主体责任。

第二十条 各区县、功能区自然资源主管部门建立国有存量土地利用台账，记录地块利用方式、使用主体、起止期限、费用收缴、到期处置情况，动态更新。

第二十一条 存量土地临时利用和过渡性开发取得的收入，应全额上缴财政，实行“收支两条线”管理。

第二十二条 本细则临时利用、土地过渡性开发涉及上位法律法规、省政策另有规定的，从其规定。

第二十三条 本细则由汕头市自然资源局负责解释。

第二十四条 本细则自印发之日起施行。