

江门市市区存量低效用地及房屋转换临时用途 管理指引（试行）

我市纳入全国低效用地再开发试点城市名单，为规范我市市区存量低效用地及房屋盘活利用，促进存量资源高效且合法合规利用，依据《自然资源部关于开展低效用地再开发试点工作的通知》（自然资发〔2023〕171号），健全存量资源转换利用机制，结合我市实际，制定本指引。本指引适用于蓬江区、江海区、新会区，台山市、开平市、鹤山市和恩平市可参照执行。本指引自印发之日起施行，有效期至2027年9月30日。如上级文件对存量低效用地及房屋转换临时用途利用有最新要求的，遵照上级文件执行。

一、管理目标

为满足市场需求和城镇发展建设需要，在不影响国土空间规划远期目标实施、不对地块周边产生邻避影响以及满足安全使用要求的前提下，市区范围内低效利用的存量国有建设用地及合法房屋允许按现状（或适当新建简易建筑）转换为临时用途利用，并按规定缴交用途转换土地价款（科目类别：补缴的土地价款），原登记的土地及房屋用途保持不变。

二、准入条件

用途转换项目须同时符合下列准入条件：

- （一）土地及房屋现状低效利用，纳入自然资源部低效用地

数据库。

(二) 国有建设用地来源合法，权属清晰无争议，无闲置用地情况，未纳入政府近期土地收储计划。

(三) 现有房屋建设手续合法，符合结构安全使用要求。

(四) 转换的临时用途符合生态环境保护要求。

三、职责分工

存量低效用地及房屋转换临时用途利用的过程中，自然资源、发展和改革、生态环境、住房和城乡建设、市场监督管理、城市管理综合执法、消防、镇（街）政府等部门履行各自职责，建立健全管理协同、信息共享、执法合作等联动机制，共同做好存量低效用地及房屋转换临时用途利用的审批与管理。

四、用途转换土地价款

(一) 用途转换土地价款按年度收取，由镇（街）政府在“广东省税务局非税收入协同平台”录入年度缴费信息，并通知土地使用权人按规定时间内缴清费用。

(二) 用途转换土地价款按“国有土地使用权出让收入—补缴的土地价款收入”科目缴入财政国库。其中，蓬江区、江海区有关收入划分和结算执行财政有关制度。蓬江区、江海区有关收入暂归区级收入（暂定自文件印发之日起一年内），专项用于项目所在镇（街）的城镇建设或城镇管理等相关支出。

(三) 用途转换土地价款计收标准详见附表，并按照社会经

济发展、土地市场等综合情况，结合基准地价调整依法适时调整用途转换土地价款计收标准。

五、管理要求

(一) 镇(街)政府加强行政服务和项目监管，加强与相关职能部门工作对接。鼓励相关职能部门对用途转换项目相关审批事项进行联审联办，提高审批效率。县级自然资源部门对项目的准入进行审批，会同镇(街)政府与土地使用权人签订用途转换协议。

(二) 用途转换项目不得转换为居住用途使用，不得超出周边道路的交通承载能力。

(三) 用途转换项目的新建简易房屋按照工程建设项目审批程序和要求办理建设审批手续，鼓励采用模块化、装配式等建筑模式，原则上不得超过2层，不得修建地下室，不得办理不动产权登记，按临时建筑收取城市基础设施配套费。

(四) 每次用途转换期限不超过5年，且不超过土地使用权剩余使用年限。用途转换期限届满3个月前，且在本指引有效期内，土地使用权人可向县级自然资源部门申请延期，经批准后可延期。土地使用权人不申请延期或申请延期未获批准的，镇(街)政府应告知土地使用权人须限期停止按转变用途使用，土地及原有合法房屋恢复原用途使用，镇(街)政府应按期现场核实。

(五) 县级自然资源部门收到项目退出用途转换的申请，会

同镇（街）政府解除用途转换协议书，镇（街）政府应现场核实已停止按转变用途使用，土地及原有合法房屋恢复原用途使用，当年度剩余月份已收取的用途转换土地价款不作退回。

（六）因国家利益、公共利益需要或法律、法规规定的其他情形，需提前结束用途转换的，镇（街）政府应提前3个月书面通知土地使用权人，会同县级自然资源部门解除用途转换协议书，并告知土地使用权人须限期停止按转变用途使用，土地及原有合法房屋恢复原用途使用，当年剩余月份已收取的用途转换土地价款退回给土地使用权人，镇（街）政府应按期现场核实。

（七）项目未按批准的用途转换方案实施、未按批准的临时用途使用、未按时足额缴交用途转换土地价款、违反相关行业管理规定的，一经发现，有关部门依法查处，且镇（街）政府会同县级自然资源部门可依约定追究违约责任。

（八）各地各部门要强化用途转换项目信息公开，依法依规履行征求权利人意见、社会公示、集体决策等程序，对重大项目开展社会稳定风险评估和法律风险评估，畅通沟通渠道，接受社会监督，保障人民群众合法权益。

附表：用途转换土地价款计收标准表

用途转换土地价款计收标准表

单位：元/年·平方米

土地级别	转换用途	原登记用途		
		城镇住宅用地	工业用地、物流仓储用地	科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地
1 级	商业用地、商务金融用地、娱乐用地、其他商业服务业用地	40	70	55
2 级		35	55	45
3 级		30	45	35
4 级		25	35	25
5 级		20	25	20
6 级		15	15	15
1 级	科研用地、文化用地、教育用地、体育用地、医疗卫生用地、社会福利用地	—	25	—
2 级		—	20	—
3 级		—	15	—
4 级		—	10	—

说明：

- 本标准适用于存量低效用地及房屋转换临时用途利用的用途转换土地价款计收。
- 土地级别为转换后用途的级别，依据现行江门市市区国有建设用地基准地价确定，其中商业、商务金融、娱乐、其他商业服务业等用地按照商服用地，科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利等用地按照公共管理与公共服务用地。
- 科研、文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利等用地只针对营利性用途。
- 土地使用权人可按单套、整层、单体建筑物或整宗地申请转换临时用途，用途转换土地价款=计收标准×计价面积。
- 计价面积核定方式：(1) 宗地实际容积率大于或等于1.0的，按实际批准转换用途的计容建筑面积核定计价面积；(2) 宗地实际容积率小于1.0的，按实际批准转换用途的计容建筑面积+宗地容积率补足1.0部分的分摊计容建筑面积，核定计价面积。举例：宗地面积10000平方米，地块总计容建筑面积8000平方米，实际容积率0.8，容积率补足1.0部分的计容建筑面积为2000平方米，土地使用权人申请转换用途的计容建筑面积4000平方米，则容积率补足1.0部分的分摊计容建筑面积=2000×(4000/8000)=1000平方米，计价面积=4000+1000=5000平方米。