

临汾市人民政府办公室

临政办函〔2023〕43号

临汾市人民政府办公室 关于进一步盘活存量土地做好“商改住” 工作的通知

尧都区人民政府,临汾经济开发区管委会,市直有关部门:

为深入贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于促进房地产业良性循环和健康发展的各项决策部署,切实盘活存量土地,激发土地市场活力,营造一流营商环境,经市人民政府同意,现就进一步盘活存量土地做好“商改住”工作和允许用地兼容有关事项通知如下:

一、盘活存量商业用地进行“商改住”

(一)适用范围

临汾市中心城区城镇开发边界内,对已出让尚未建设的商业用地(含已拆除的商业用地),土地使用权人依据房地产业良性循环和健康发展的现状和需求,在符合相关法律、法规及规定的前提下,可申请办理“商改住”规划修改,盘活存量商业用地。

(二)申报条件及程序

土地使用权人本着自主和自愿原则,对已出让尚未建设的商业用地进行全方位分析,并按以下条件及程序申报:

1. 土地使用权人对变更地块具有独立处置权；

2. 土地使用权人就办理“商改住”的必要性、可行性编制专题报告；

3. 符合周围环境要求和设施承载条件，不损害公共利益，不损害利害关系人的合法权益。

在具备上述条件后，由土地使用权人向规划和自然资源部门提出书面申请并说明变更理由。规划和自然资源部门结合专家论证意见、周边利害关系人意见，经研究后出具部门意见报请市人民政府批准后，由规划和自然资源部门根据相关法律、法规进行“商改住”的规划修改及改变土地用途处置，办理相关手续。

(三) 土地出让金和城市基础设施配套费约定

“商改住”地块按《出让土地改变用途等土地使用条件的处理规定》执行，不再履行土地公开出让程序，但《国有土地使用权出让合同》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外。规划和自然资源部门根据新的规划条件，履行地价评估、确定底价、底价报批相关程序。对于用途变更后土地出让价款高于原土地出让价款的，需补缴土地出让金；对于用途变更后土地出让价款低于原土地出让价款的，不退还已缴纳土地出让金及城市基础设施配套费。

二、盘活存量居住用地允许用地兼容

(一) 适用范围

临汾市中心城区城镇开发边界内，在保障安全、避免功能冲突

的前提下,按照节约集约利用的原则可商住兼容,适宜于未出让及“商改住”的居住用地。

(二)用地兼容确定

用地兼容比例主要根据用地的区位等条件来确定。具体如下:

1. 围绕中心城区商业用地规划布局情况,确保城区五大片区中心有效形成,保障城市居民生活配套所需,确定城市主要结构性轴线和生活性道路两侧未出让居住用地,商业兼容比可达到10%—20%(具体比例可根据实际地块确定)。

2. 其余居住用地可根据实际情况,在满足生活配套所需的基础上进行用地兼容,用地兼容比可控制在5%—10%(具体比例可根据实际地块确定)。

(三)用地兼容方式

1. 明确兼容方式为用地面积兼容。符合周围环境要求和设施承载条件,不损害公共利益,不损害利害关系人的合法权益。

2. 未出让地块涉及用地兼容地块的规划条件报市人民政府批准后方可实施,不再进行控制性详细规划的修改。

3. 规划和自然资源部门负责将市人民政府批准的用地兼容地块纳入新编制的详细规划。

三、有关要求

尧都区人民政府、临汾经济开发区管委会、市规划和自然资源局等有关单位要深刻理解把握本通知有关精神,从严把好政策关

口,结合各自实际,依法依规办理相关业务,要跟踪研判政策效果,加强服务保障,有力促进房地产业健康发展。

本通知自印发之日起施行,有效期1年。



(此件公开发布)