

唐河县人民政府办公室文件

唐政办〔2025〕17号

唐河县人民政府办公室 关于唐河县盘活存量优化低效土地高效利用 国土空间资源的补充意见

为促进我县经济可持续发展，推进节约集约用地，进一步优化产业结构，有效盘活存量建设用地，消除低效利用土地，依据《河南省自然资源厅办公室关于印发进一步强化自然资源要素保障服务全省经济实现“开门红”“全年红”若干政策措施的通知》（豫自然资办发〔2025〕4号）等文件精神，经县政府研究同意，结合我县实际，提出以下意见：

一、鼓励采取弹性年期出让、先租后让、长期租赁等更加灵活的土地供应方式，降低产业用地成本。对产业用地以先租后让方式提供，租赁期届满，达到约定及出让条件的，已交租金冲抵出让价款。未达到约定要求的，收回土地使用权。

二、对于低效工业用地，特别对因自身经营不善及资金问题造成停产停建的企业，采取“腾笼换鸟”方式引进新企业进行二次招商、调整利用，提高土地利用效率。

三、支持通过收购、入股、合作、置换、转让和协议出让等方式，对城镇低效用地再开发涉及的边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星建设用地，整合归宗后再集中连片开发，原则上单宗零星建设用地面积不超过3亩，累计不超过改造开发项目用地总面积的10%。探索将零星地块与相邻产业地块一并出具规划条件，以协议出让方式供应给相邻产业项目。支持老旧小区及周边零星用地，优先用于增加公共空间、公共服务设施和基础设施。

四、在符合规划、确保安全、保障公共利益、维护合法权益的前提下，鼓励既有城市土地混合使用和存量建筑空间功能转换，积极盘活闲置国有资产用于社区公共服务。鼓励企业混合复合利用开发，在不改变用途的前提下，利用现有厂区设施改造建设多层厂房、开发建设地下空间，不再增收土地价款，允许企业“工改商”改造，即工业（仓储）用地通过补交土地出让金改为商业服务业用地。

五、鼓励工业、仓储、科研等功能互利的用地混合布局、融合发展。支持探索制定混合土地用途设定规则，制订主辅用途“准入组合+负面清单”，明确两种或两种以上用途混合的类型和比例等内容，引导工业、仓储、研发、办公、商业等功能在同一地

块或建筑内混合。涉及公共安全、公共利益、环境保护及特殊功能需求的用地不得进行多用途混合利用。

六、鼓励企业混合复合利用开发，在不改变用途的前提下，利用现有厂区设施改造建设多层厂房、开发建设地下空间，不再增收土地价款，允许企业“工改商”改造，即工业（仓储）用地通过补交土地出让金改为商业服务业用地。利用土地混合开发政策，推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制，鼓励集中连片改造开发及不同用途地块混合供应。

七、鼓励企业“零地增容”，在自有工业用地内进行改扩建或拆旧建新，放宽容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度等指标限制。

八、在符合国土空间规划和用途管制的前提下，支持产业项目建设多层工业厂房，合理兼容生产、研发设计、仓储物流等功能。

九、对宗地面积较大的闲置低效工业用地，在符合国土空间规划的前提下，可以进行合理分割后转让，从而提高土地单位面积利用强度，实现土地高效利用。

十、建设用地使用权分割、合并转让由权利人申请，经自然资源主管部门会同有关部门审查同意后，可予分割合并转让，依法办理不动产转移登记。允许标准厂房和新型产业用地在不改变功能和土地用途的前提下，按规划和施工图确定的幢、层、套、间等固定界限为基本单元分割转让。具体分割条件、分割流程、

分割后容积率规划条件的确定由县政府区分不同用途，结合实际具体制定。

十一、企业申请宗地及房屋分割的，应向县自然资源部门提出申请，县自然资源部门在征询住建、生态环境等相关部门意见后，对土地及房屋分割提出初审意见并报县政府后，结合招商引资协议及土地开发利用等综合因素研究决定。实施连片用地合证并宗开发，相邻用地性质、年限、指标“三统一”。经县政府同意后进行分割。



抄送：县委、县政府领导及办公室，县人大、县政协办公室。

唐河县人民政府办公室

2025年8月28日印发