

# 大连金普新区自然资源局文件

大金普自资发〔2024〕16号

## 关于印发《大连金普新区关于加强规划 土地要素保障推动经济稳中求进 若干政策举措（试行）》的通知

各有关单位：

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号），辽宁省人民政府关于印发《辽宁省推动经济稳中求进若干政策举措》（辽政发〔2024〕1号）文件精神，经新区管委会批准，我局制定了《大连金普新

区关于加强规划土地要素保障推动经济稳中求进若干政策举措（试行）》，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

此通知。

附件：大连金普新区关于加强规划土地要素保障推动经济稳中求进若干政策举措（试行）

  
大连金普新区自然资源局  
2024年12月30日

（此件公开发布）

# 大连金普新区关于加强规划土地要素保障 推动经济稳中求进若干政策举措（试行）

各有关单位：

为深入贯彻落实《国务院办公厅关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》（国办发〔2022〕19号），辽宁省人民政府关于印发《辽宁省推动经济稳中求进若干政策举措》（辽政发〔2024〕1号）文件精神，加强规划土地要素保障，充分利用和盘活现有存量建设用地，进一步提高新区土地节约集约利用水平，全面促进新区经济稳中求进，结合新区实际，经管委会批准，制定相关政策举措。

## 一、鼓励建设好房子

推动形成好房子建设的政策体系、技术体系、产业体系。优化容积率计算规则，支持住房功能和品质改善，允许建设新型住宅并给与支持，封闭式阳台按1/2建筑面积计容、飘窗不计建筑面积（进深 $\leq 0.8\text{m}$ ）。已供地的商品住房项目，提倡降低容积率，确保更好的对接市场需求。

## 二、允许公建式公寓项目向居住式公寓实施调整

为提升公寓品质，推动公寓去库存工作，在满足区域公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，允许项目单位申请由公建式公寓向居住式公寓实施调整，居住式公寓的产权年限补齐至70年，公建式公寓的产权年限可补足至40年，并按规定补缴土地出让价款。已销售公建式公寓项目，原则上项目单位也可申请实施调整。具备调整条件的公建式公

寓，已购房业主需补缴一定的土地出让金后才能将公建式公寓调整为居住式公寓。规划建设等手续调整审批时遵循原方案审批时点的政策及规范原则，且无需再考虑补短板增加公服设施。后续商品房买卖合同及不动产权证中需标识“居住式公寓”并备注政策权益与产品特征。在公寓去库存条件下，原则上不再对新的公寓类项目供地。

### **三、鼓励企业投资建设标准厂房项目**

根据工业园区的产业定位、行业要求等实际情况，鼓励园区和企业投资建设标准厂房项目，以此提高土地集约节约利用水平，加大招商引资力度。标准厂房项目供应方式按照（自然资发〔2022〕201号）文件规定执行，出让年期最高为50年，出让金标准按工业用地出让评估价格上浮10%确定出让底价，对标准厂房的建筑物和附属物，在不改变用途和房屋结构、满足房屋独立使用条件下，允许进行产权分割出租、转让和登记。

### **四、对依法动工的闲置土地终止闲置土地处置程序**

在处置闲置土地过程中，用地单位报批规划方案总图及开发建设计划的，暂缓闲置土地处置程序，暂缓期1年。1年内，用地单位依法依规动工开发的，闲置土地处置程序终止，不再收取闲置费或者无偿收回土地使用权。满1年后，因用地单位自身原因未能动工开发的，恢复执行闲置土地处置程序。对虚假开发、故意利用暂缓期逃避追责的用地单位，暂缓期计入违约期。

### **五、通过多种补偿方式收回闲置土地**

因不可抗力或政府原因形成的闲置土地，可以通过非货币化补偿方式协商收回。一是可以为企业置换等价值的土地，二是可以在符合规划、具备实施条件的前提下，通过为其或者关联公司持有的金普新区范围内其他存量用地增加建筑容量、变更土地用途等方式保障其被收回的土地价值。

## **六、允许宗地分割转让开发**

对于企业因经营需要不再继续开发，或无法继续开发的土地，经批准且具备独立成宗的，可通过分割宗地并转让给其他经营主体开发利用的方式予以盘活。原宗地出让合同约定的权利义务仍然有效，分割转让后的土地需重新约定开竣工时间等事项。

## **七、合理调整规划条件和设计要求**

对2024年3月31日之前供地，目前尚未开工以及已开工未竣工的闲置居住、商业用地，有能力继续开发的，支持企业为提高公共服务设施水平和增加公共空间等正向优化需求，调整完善规划条件和设计要求。

## **八、允许征地动迁中按“以地换地”、“先建后退”的模式予以补偿**

在征地拆迁过程中，可以按照“属性相同、价值相当、双方自愿、凭证置换”的原则，允许国有建设用地之间进行置换。采取置换方式动迁或征收土地的，由自然资源局拟定置换方案，并报管委会批准。置换方案应包含置换方式、置换土地的基本信息、开竣工时间、投资强度等信息。被置换企业在已签订土地置换协议并且尚未到置换协议约定的搬

迁时间内继续经营的，可在原宗地继续生产经营。签订土地置换协议至土地证注销期间不予办理抵押登记。鼓励将园区外已取得国有建设用地使用权的工业用地通过“以地换地”方式向园区集聚，并按照协议方式办理置换地块出让手续。原地块建设用地使用权由政府收回，可先建设后腾退，确保生产平稳过渡。

### **九、鼓励工业企业转型利用**

在符合现阶段总体规划、控制性详细规划的，已将项目用地规划调整为非工业性质，经选址论证报告通过后，允许原有工业用地按新用途重新核发规划条件，办理改变用地主体和土地使用条件手续，可以协议方式办理用地手续，并按规定补缴土地价款。规划调整为房地产开发项目的，应严格执行土地招拍挂制度。

### **十、允许相邻用地并宗开发**

在规划可行的前提下，允许市场主体以转让方式取得相邻宗地进行并宗开发、统筹布局、优化设计，重新核定土地使用条件、签订土地出让合同、约定开竣工时间，按规定补缴土地价款。

### **十一、支持用地类型合理转换**

在符合规划，满足安全、环保、卫生、防疫、消防、相关行业管理等要求和相关标准的前提下，允许已建成的商业服务业设施用地、公共管理与公共服务设施用地在用地分类的中类及小类之间互相合理转换。用地类型转换后地价增高的，需要用地单位补缴相应土地价款。

## 十二、鼓励产业项目周边零散用地合理利用

产业项目周边零散用地，确实无法独立成宗的，在符合法定条件及规划的情况下，可以采取协议方式供给产业项目，并缴纳土地价款。

本政策举措自 2025 年 1 月 1 日起施行，有效期两年。施行期间国家、省市有相关规定的，从其规定。

