

长治市人民政府

关于进一步优化市本级住宅商业用地供应工作的通知（征求意见稿）

市规划和自然资源局、市财政局，潞州区政府，长治高新区管委会、长治经开区管委会：

为深入贯彻落实市委市政府关于促进房地产业良性循环和健康发展各项决策部署，因城施策用好政策工具箱，促进房地产市场健康发展，就进一步优化市本级住宅商业用地供应工作有关事宜通知如下：

一、优化土地出让条件

新供应土地净地出让以前，依法完成已收储土地土壤污染调查、文物考古调查勘探等事项。新出让一般商品房项目用地的竞买保证金可按不低于出让起始价的 20% 确定，增价幅度按照出让起始价的 1% 确定。新供应土地，如采取分期缴纳出让价款的，受让人须在出让合同签订后一个月内缴清出让价款 50% 的首付款，余款最迟付款时间不得超过一年。

二、房价地价有效联动，合理确定出让价格

加强房价地价联动，综合考虑楼面地价、容积率、项目区位等因素，结合当前房地产市场形势，合理确定土地出让价格。针对商业用地不同经营业态产生的收益差异，结合土地未来的最有效利用方式和经营收益模式，合理确定商服用地价格。涉及回迁安置的城中村改造项目、棚户区改造项目，

考虑项目特殊性，结合周边一般商品房土地出让价格综合考虑合理确定出让起始价。市本级出让的商业、居住用地所涉及的耕地开垦费，由市规划和自然资源局、市财政局统筹协调缴纳，并纳入土地征收、收储成本，在国有建设用地使用权出让价格评估时予以考虑，不再由受让人竞得土地后另行缴纳。

三、完善地下空间土地价格体系

为持续做好地下空间国有建设用地使用权出让工作，进一步完善地下空间国有建设用地使用权价格体系，地下空间国有建设用地地下一层出让价款按照同一区域地表对应用途容积率 1.0 土地价款的 20%收取，地下二层出让价款按照同一区域地表对应用途容积率 1.0 土地价款的 10%收取，地下三层及以下土地出让价款免收。

四、运用政策工具，妥善处置遗留问题

严格落实《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）《最高人民法院自然资源部关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接的意见》（法〔2024〕33号），吃透政策精神，结合我市实际，找准工作路径。摸清闲置存量土地底数，拟定闲置存量土地处置清单，从闲置土地成因、规划符合情况、适用政策类型等方面，逐宗地进行分析梳理，分门别类制定处置

措施。综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟收回收购意向地块和时序安排，优先申报使用专项债券。针对 2020 年 2 月 5 日-2023 年 12 月 31 日期间已完成出让的土地，存在未按《国有建设用地使用权出让合同》约定开工时间及时开工的，竞得企业承诺在《国有建设用地使用权出让合同》约定竣工日期内完成项目竣工的，符合不可抗力及公平合理原则，免除相应违约责任。

五、摸清土地家底，合理有序供应土地

持续推动长治市市本级土地资源整理提升工作，从城市规划、土地现状、推进措施等方面进行分析研判。以城市规划为引领，分片区进行规划分析，重点包括滨湖片区、南部片区、东部片区、中部片区等。以完成土地征收供应为目标，对各片区内拟征收供应项目用地逐宗进行研判，合理有序安排土地供应。

本通知自下发之日起执行。

长治市人民政府

2025 年×月×日