

附件：1

新疆塔城重点开发开放试验区先行发展区 土地灵活使用管理办法 (试行)

第一条为创新土地要素市场化配置机制，服务“一带一路”核心区建设，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《国务院关于同意设立新疆塔城重点开发开放试验区的批复（国函〔2020〕166号）》《节约集约利用土地规定（2019年修正）》《新疆维吾尔自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》《新疆塔城重点开发开放试验区建设总体规划（2021—2030年）》等文件，制定本办法。

第二条本办法适用于试验区先行发展区内规划用地的使用、管理与监管。

第三条坚持生态优先、节约集约；严守耕地与生态保护红线；推行弹性规划、混合利用、全周期监管。

第四条本办法中**地块**指单元范围内，由城市道路、自然边界等限定的有明确权属界址线的单块或多块宗地；**用地兼容**指单一性质用地允许两种或两种以上跨地类的建筑与设施进行兼容性建设和使用；**混合用地**指土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例，需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别；**留白用地**指国土空间规划中一种为应对未来发展不确定性而预留的建设用地；**土地复合利用**指土地使用权人通过补缴地价，提升原用地配套比例或转换部分用途的行为。

第五条鼓励多种不同的土地用途（如居住、商业、办公、文化、娱乐等）在空间上集中布局，形成一种功能复合、充满活力的城市区域。

第六条兼容用地及混合用地的土地使用性质及强制指标均在单元详细规划中明确。单元详细规划中地块未明确为兼容用地，想要明确为兼容用地的，在不突破强制前提下，通过修改单元详细规划确定；单元详细规划中地块未明确为混合用地，想要明确为混合用地的，在不突破强制前提下，通过增编制地块详细规划确定。市政基础设施建设不受以上要求约束，可在通过新疆塔城重点开发开放试验区国土空间规划委员会会议审核通过后在任意用地性质地块上建设。

第七条划定一定比例的留白用地，优先用于重大战略性项目，经自治区人民政府批准后可突破现行规划指标。

第八条工业用地和仓储用地可采用先租后让、长期租赁、弹性年期方式出让；其中先租后让：租赁期不超过 5 年，达到约定条件后转出让；长期租赁：租赁期不低于 5 年，不超过 20 年；弹性年期出让：出让年限不低于 20 年（特殊情况除外），不超过 50 年。

第九条土地复合利用。允许国有建设用地使用权人通过协议方式补缴地价后，将原有单一工业、仓储用地在不突破强制前提下，增加兼容用途，结合规划产业主导功能的引导，由受让人自主选择，可以包括研发、中试设施、检测、与产业配套的商业等其他产业用途，其他产业用途和行政办公、生活配套设施的建筑面积占地上建筑总面积的比例上限由 15%提高到 30%，其中用于行政办公、生活配套设施的比例不超过地上建筑总面积的

15%。配套部分不得分割转让。其他需要改变约定的土地用途的，须经批准后，依法办理改变土地用途批准手续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，按照批准改变时新土地用途评估市场价格与原土地用途市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

第十条建立“用地承诺+信用监管”制度，对未达到投资强度、亩均税收等指标的企业，按约定收回土地或增收违约金（增收违约金建议：可以按照实际差额部分占约定投资总额和投资强度指标等的比例，要求受让人支付相当于同比例国有建设用地使用权出让价款的违约金，并可要求受让人继续履约）。

第十一条建立退出机制，对闲置土地采取“一案一策”处置，依照出让合同的约定、《中华人民共和国土地管理法》《闲置土地处置办法》等规定处理。

第十二条建立试验区“土地超市”实现土地信息在线发布、查询、交易等功能，提高土地利用透明度和效率。通过大数据、云计算等技术手段，对土地利用情况进行实时监测和分析，为政府决策提供科学依据。同时，加强与相关部门的信息共享，形成协同监管机制，确保土地资源的合理利用。

第十三条本办法由试验区管委会负责解释。

第十四条 本《办法》自 2026 年 8 月 6 日起执行，有效期 1 年。