

石狮市自然资源局文件

狮自然资源规〔2025〕4号

石狮市自然资源局关于进一步 推动盘活未建回批地的指导意见

各镇人民政府、街道办事处，石狮高新技术产业开发区管委会，
市直有关单位：

《关于进一步推动盘活未建回批地的指导意见》已经2025年重点片区推进工作专题会议（〔2025〕20号）研究通过。现印发给你们，请认真贯彻执行。

（此件主动公开）



石狮市自然资源局关于 进一步推动盘活未建回批地的指导意见

为进一步推动盘活未建回批地，增加村集体经济收入，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》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，结合我市实际，制定指导意见如下：

一、回批地盘活范围

盘活范围包括全市未建回批地，拟纳入近5年内征迁范围的回批地除外。

二、回批地盘活方式

（一）已批未建回批地处置

1.零星单宗回批地。对于权属清晰、符合规划的零星插花回批地，鼓励按照原批准用途办理相关基建手续后开发建设。

2.连片单幢回批地。连片多宗单幢回批地需经过调整红线规整为一宗地统一设计建设，根据详细规划相关要求，村委会负责编制控规后，按照原批准用途按一整宗地依法办理工规证、施工许可证等基建手续。

（二）未批未建回批地处置

1.政府货币收储，村集体参与竞地开发。政府以所在区域回批地收储标准对回批地进行货币收储，转为国有建设用地后，根据村集体拟开发土地用途（住宅或商业）进行土地出让，村集体

可出资设立公司或与国企业合作参与设立公司竞得土地开发。

2.政府货币收储，出让后纯收益分成。政府以所在区域回批地收储标准对回批地进行货币收储，转为国有建设用地后，按照规划用途（住宅或商业）进行土地出让，按出让后纯收益分成。

3.以公建项目申请供地，临时使用。由村委会根据公建项目用途编制控规，控规入库后，按程序办理供地手续、工规证、施工证后建设。（1）地类属国有建设用地的，收储为国有储备土地后，按划拨方式供地给村委会，土地用途设定为居住用地（城镇社区服务设施用地）、公共管理与公共服务用地-文化用地或体育用地；（2）地类属集体建设用地的，按使用集体土地方式供地，土地用途设定为居住用地（农村社区服务设施用地）、公共管理与公共服务用地-文化用地或体育用地。

4.未建回批地置换安置房。按安置房市场评估价与回批地协商收储价折算可置换安置房面积。由国投集团汇总全市剩余安置房源，供相关村及回批对象选择，差价互补，盘活现有存量安置房。

5.积极向上级争取纳入集体经营性土地入市试点。取得集体经营性土地入市试点资格后，对符合规划确定为工业、商业等经营性用途的回批地，可按集体经营性建设用地性质与国有土地同等入市、同权同价出让。

三、部门职责及工作要求

（一）工作要求

1.各镇人民政府负责制作辖区内未建回批地分布图，收集完整相关批文、会议纪要、征地协议书、征地范围图、回批地位置图等材料，报送至市自然资源局审核确定回批地类别。采取一村一策的办法，根据未建回批地类别、地理位置、规划条件等情况，在与所属村（社区）充分协商的基础上，逐宗提出分类处置办法，报市自然资源局审核并经市政府批准后组织实施。

2.对于以公建项目申请供地后临时建设的建构筑物，今后涉及拆迁时只对土地进行收购补偿，地上物不予补偿。

（二）部门职责

1.各镇人民政府（街道办事处）督促相关村委会（社区）严格落实主体责任，建立临时建筑管理台账；加大巡查力度，对未按规划方案施工等违法违规行为要上报市城市管理和综合执法局查处；落实工程建设质量安全监管责任，加强日常生产经营的消防安全监管；对擅自改变建筑用途的应会同有关部门依法予以取消审批并拆除。

2.市自然资源局：要牵头做好回批地盘活利用统筹工作，在遵循城市规划的前提下，探索回批地盘活的各类处置方式，做好业务指导、处置方案审核、加强联合技术审查组织，加大宣传力度。

3.市住房和城乡建设局：按职能分工，做好工程质量安全检查指导工作。

4.市城市管理和综合执法局：按职能分工，强化回批地建设

的日常巡查和监管，严厉打击未批先建的违法行为。

四、我市之前相关规定如与本指导意见有冲突的，按本指导意见执行。

五、本指导意见由市自然资源局负责解释。

六、本指导意见自印发之日起实施，有效期至2030年5月31日。

抄送：各镇人民政府、各街道办事处、市住建局、市城管局。

石狮市自然资源局

2025年5月19日印发