

# 池州市自然资源和规划局文件

〔A〕

池自然资规函〔2021〕337号

---

## 关于对市四届人大四次会议 第72号建议的答复

方辉代表：

您提出的关于多元化解决主城区房地产及土地遗留问题的建议收悉，我局作为牵头部门，积极会同市住建局、市司法局、市法院等认真研究建议内容。现就办理情况答复如下：

在市政府的高度重视和大力推动下，经过多年的部门协作和努力，我市在解决主城区房地产及土地遗留问题上不断取得进展和突破，如东一号、滨江名城、感知大厦等已有效盘活。但仍有一部分房地产和土地历史遗留问题需要解决，这些历史遗留问题存在的主要原因有三个方面：一是近些年商业地产市场不景气，企业不愿意再继续投资开发，如原站前区兴济惠亚商业地块；二是企业自身因素导致资金周转不畅，无法继续投资开发，如华府

骏苑、梅龙滨江置业等；三是少数由于历史上“毛地”出让造成各种纠纷，处置难度较大，如原西门加油站地块等。

## **一、建立部门会商**

针对主城区房地产及土地遗留问题，市政府高度重视，于2020年3月及2020年11月召开了2次主城区房地产及土地遗留问题专题会议，对房地产和土地遗留问题逐地块进行梳理，找清问题的症结，厘清工作思路，强化部门联动，建立会商机制，适时召开信息交流会和处置联席会，及时协商解决遇到的矛盾和问题，充分发挥多元化纠纷解决机制的作用。依法统筹运用诉讼与非诉相结合的方式化解纠纷和争议，切实解决事关群众切身利益的问题。

## **二、依法依规落实“一地一策”**

一是积极实施业态转换。2016年市政府印发了《关于印发池州市去库存促进房地产市场稳定发展实施方案的通知》（池政〔2016〕65号），大力控制商业综合体及办公用地供给，引导未开发商业用地转型利用，处置了一批历史遗留的商业库存问题。现该文件已于2019年12月到期失效，我市正在根据城市发展需要，全面落实规划管控，积极盘活存量地块。二是大力支持企业通过“以企招商”形式，对存量土地和房产予以投资开发建设；三是协调属地政府、管委会妥善处置历史“毛地”问题；四是配合法院和破产企业资产管理人做好遗留问题司法处置工作。

## **三、强化府院联动**

健全和完善房地产案件审判“府院联动”机制，法院与政府

部门积极协商，充分发挥联席会议制度，协调解决房地产“难办证”涉诉、房地产企业破产等案件，重点涉及房地产破产案件的债务处理、项目规划调整、税费征收等难点问题。市法院指导池州市破产管理人协会成立，架设起了破产管理人与政府部门、法院、破产企业之间的沟通桥梁，全方位确保司法行为与行政行为紧密结合，形成合力，妥善处理房地产各类案件。

#### **四、加强规划引领**

为依法妥善解决房地产和土地历史遗留问题，我局谋划了房地产历史遗留问题项目规划调整路径和方案，严格对照出让合同和规划条件，分类实施调整。对符合要求的调整项目，提出规划审查意见；对不符合要求的调整项目，开展规划研究。同时，为促进城市发展，落实现行规划管理，根据《城乡规划法》和“城市双修”工作要求，我市《站前区一期控制性详细规划调整方案》审议通过，《池州市国土空间规划》正在编制。为部分房地产历史遗留问题项目规划方案调整提供了上位规划依据。

#### **五、优化案件审理**

房地产案件专业性强、法律关系复杂、涉及面广影响大，对于审判人员综合素质要求高。对此，市法院为加强专业化审判队伍建设，确定了房地产案件、破产案件专门审理庭，贵池区法院成立了清算与破产专门审判庭，成效明显。同时，为进一步总结经验，优化案件审理，针对我市建筑企业涉诉问题、破产案件问题，府院联合开展了深入调研，形成了《池州市建筑企业涉诉问题调研报告》和《全市法院破产案件审理情况的调研与思考》，

对房地产案件裁判规则进行了全面梳理，对破产案件融资难、税费负担重等难点因素进行了深入分析，为统一裁判尺度，应对难点因素提供了指导。

## 六、提升项目服务和监管

在化解历史遗留问题的基础上，对新开发项目，各部门根据自身职能，加强监管，提升服务。我局印发了《关于进一步加强市本级供应土地供后监管工作的通知》，明确了土地供后监管职责和监管措施，对土地出让后的合同签订、出让金缴纳、开竣工、规划实施等实行全过程监管。召开了“四送一服”自然资源要素对接座谈会和土地要素保障会商会，及时与企业协调沟通，了解掌握企业用地上的困难，把矛盾和问题化解在初期。市住建部门加强房地产开发项目的源头监管和事中、事后的过程监管，主动上门服务，了解情况，积极协调，排忧解难，督促并帮助企业完善开发手续。



抄送：市人大常委会人选工委，市政府办公室议案提案办理科。