许昌市自然资源和规划局

关于支持“一带一圈两谷”建设发展的

实施意见

# （征求意见稿）

# 为深入贯彻落实市委、市政府关于加快建设以实体经济为支撑的现代化产业体系，牢固树立“工业兴市、制造业强市”理念，为全力推进许港产业带提质增效、芙蓉湖现代服务业创新圈能级跃升、中原电气谷产业生态重塑、中原生命健康谷创新突破（以下简称“一带一圈两谷”）提供高质量要素保障，深入落实“两融五城四跃升”总体战略部署，经局党组研究，现提出如下实施意见，请认真贯彻落实。

# 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实党的二十大和二十届三中全会精神，全面贯彻新发展理念，紧扣"四高四争先"战略导向，深度融入全市"三个坚定不移""五个方向""两个主战场"总体布局。坚持规划先行与要素保障双轮驱动，统筹推进城乡融合发展与产城协同发展，聚焦战略性新兴产业、重大基础设施和民生项目建设等重点领域，构建"规划引领-空间统筹-要素保障"三位一体的实施体系。为"一带一圈两谷"建设提供坚实的空间支撑和资源保障，全力打造要素集聚能力强、产城融合度高、可持续发展后劲足的战略性新兴产业发展高地。

# 二、提升规划服务

（一）积极推进开发区国土空间规划编制。落实市级国土空间总体规划关于底线管控、功能布局、空间结构等方面要求，守牢产业用地比例不低60%的底线，积极指导高新技术开发区、经济技术开发区及现代服务业开发区国土空间规划编制，保障“一带一圈两谷”产业发展空间。在其编制深度达到单元详细规划层级的基础上，指导其加强单元之间的系统协同，进一步优化用地布局，合理确定用地比例和开发强度，促进土地节约集约利用，切实提高《规划》前瞻性、指导性和实用性，为街坊详细规划编制奠定基础。

（二）科学编制控制性规划。以国土空间规划为依据，以完善城市功能、城市产业发展协调为宗旨，同时结合“一带一圈两谷”区域产业人口特点，科学编制“单元控规”，合理设置指标体系，统筹考虑用地弹性控制和兼容性，发挥规划对资源高效配置的引导作用。

（三）优化规划审批事项。深化规划用地“多审合一、多证合一”改革，按照“能合不分、能并不串、能简不留、能短不长”的原则，合并办理选址意见书，同步办理建设用地批准书（用地批复），推行建设工程规划许可设计方案联合审查，简化申请材料,压缩审批时限。

（四）实施“分栋核实”。在规划土地核实阶段，对符合规划要求的建设项目，按楼栋实施“分栋核实”。

# 三、强化土地要素保障

（一）对列入稳经济集中攻坚范围的“省市重点建设项目”、“两重”“两新”、“7+28+N”重点产业链、先进制造业、新质生产力、民生重点工程、能源等非单独选址项目，可全额预支省级基础计划，实行即报即配、应保尽保。

（二）结合属地管委会意愿，经市政府授权后，实施省级以上开发区建设用地直报审批“直通车”，压减用地审查层级，提高用地审批效率。

（三）用好技术手段。升级建设用地审查报批系统，变“先组卷后审查”为“边组卷边审查”，构建建设用地“录入即合格、生成即符合”的审查报批新模式，提升建设用地审查报批质效。

（四）调整新增建设用地土地有偿使用费缴纳节点，将省政府批准用地的新增建设用地土地有偿使用费缴纳凭证，由省级用地审查要件调整为印发省政府批准文件的前置要件。

# 四、加强土地收购储备

（一）依法规范收回土地。依据法律法规规定的情形收回土地，充分保障企业的合法权益。需要协商收回土地的，允许地方政府与企业充分协商，给予合理补偿，补偿标准和方式无法达成一致的，依合同约定申请仲裁或提起诉讼，根据裁决和判决确定补偿方式并及时收回。允许通过非货币补偿方式协商收回土地。

（二）妥善收回收购存量闲置土地。优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及列入闲置用地清单已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入收回收购范围。

# 五、优化土地供应

（一）坚持市场化配置。强化土地一二级市场联动，做好土地投放总量、结构、时序等方面的衔接，加强对土地市场的整体调控。进一步扩大国有建设用地使用权网上交易范围，以拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权的，应通过网上交易系统组织实施，禁止对竞买人设置排他性条件;鼓励和引导市场主体通过土地二级市场线上交易，打造“统一开放、公平竞争、协调发展”的现代土地市场体系。

（二）严格实行“净地”供应。拟出让宗地必须是征收(拆迁)安置补偿落实到位、没有法律经济纠纷、土地权属清晰并已注销原不动产权利证书、规划条件明确、具备动工开发基本条件的“净地”。对于经行政处罚没收或依法收购、收回的地上建筑物，已建成的需符合消防、安全等要求，经评估后确定地上建筑物资产价值，可以与土地一并出让。除单独选址项目外，拟供土地必须纳入土地储备库，录入全民所有土地资产管理信息系统，严格落实“凡供必储”要求。

（三）灵活选择供应方式。对经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，灵活选择拍卖、挂牌等方式组织供应，切实提高供应效率。持续推行工业用地“标准地+承诺制”出让工作，鼓励新增工业用地全部以“标准地”供应。鼓励各地采用长期租赁、弹性年期出让等方式供应产业项目用地，满足多元化土地需求。

（四）实施宗地组合供应。在城镇开发边界范围内，可按照“面积适中、功能融合”原则，将包括产业、住宅、商业等多个不同用途、面积和位置邻近的地块组合打包为一个项目，在符合详细规划的基础上，分别出具规划条件，实施宗地组合供应。

（五）鼓励开展产业链供地。对产业链关键环节、核心项目涉及多宗土地的，在分宗出具规划条件、限制为同一竞得人、分宗签订《国有建设用地使用权出让合同》(以下简称“《出让合同》”)的前提下，可以在同一公告中发布土地出让信息，实行整体出让。支持开发区、工业园区规划建设可租可售的高标准厂房，头部、龙头、链主企业及其关联的上下游产业链项目主体可选择适宜方式拿地，促进产业布局从分散向集群转变。

（六）推行带“方案”出让。具备带“方案”出让条件的地块，土地出让前，由市、县人民政府将城市设计、建设工程设计方案等相关条件予以明确，作为土地出让的前提条件，纳入供地方案。土地出让公告阶段，同步进行建设工程设计方案批前网上公示、现场公示和地籍调查。签订《出让合同》后，可凭项目批准、核准、备案手续，核发建设用地规划许可证。对已缴清土地出让金和相关税费的，可一并颁发不动产权证书和建设工程规划许可证。

（七）鼓励工业、仓储、科研等功能互利的用地混合布局、融合发展。探索制定混合土地用途设定规则，制订主辅用途“准入组合+负面清单”，明确两种或两种以上用途混合的类型和比例等内容，引导工业、仓储、研发、办公、商业等功能在同一地块或建筑内混合。涉及公共安全、公共利益、环境保护及特殊功能需求的用地不得进行多用途混合利用。

（八）提高出让后手续办理效率。根据公共资源交易平台公布的竞得结果，自然资源主管部门在1个工作日内完成竞得入选人资格审查并签订《成交确认书》。签订《成交确认书》后 1个工作日内发布出让结果公告。出让结果公告到期后无异议的1个工作日内通知竞得人按《成交确认书》约定时间签订《出让合同》。支持分期缴纳土地出让价款，允许企业灵活选择国有建设用地使用权出让价款缴纳方式，采取分期缴纳的，分期缴纳期限原则上不超过1年。允许合理调整开竣工日期，对于超期一年以内的未开发土地，企业承诺在一定期限内动工的，可经市、县人民政府批准，签订补充协议，根据项目合理开发周期重新约定开竣工日期和违约金缴纳条款。

# 六、创新不动产登记服务

（一）对已办理不动产首次登记且修建性详细规划已批准的宗地或已按规划要求建设完毕的项目，允许申请不动产分割抵押登记或分割转移登记。

（二）对房地产开发项目，在竣工验收备案阶段提前开展不动产测绘及权属调查，实施新建商品房“交房即交证”。对“招拍挂”土地，实施“交地即交证”，允许用地单位取得“交地确认书”时同步开展不动产登记。

（三）对土地抵押到期仍有抵押融资需求的企业，将不动产抵押权注销登记与抵押权设立登记合并办理，实施“无还本续贷+抵押权注销”一站式办理。

# 七、保障措施

（一）提高政治站位。各科室、单位要深刻认识建设“一带一圈两谷”战略高地的重大意义，将“一带一圈两谷”产业高地建设发展作为当前和今后一个时期的重要工作任务，切实增强责任感和使命感，强化大局意识，全面树立“一盘棋”思想，主动担当作为，形成上下联动、左右协同、齐抓共管的工作格局，以高度的政治自觉和行动自觉，为支持“一带一圈两谷”建设发展提供坚实保障。

（二）加强组织领导。各科室、单位要高度重视“一带一圈两谷”建设发展要素保障工作，坚持目标导向，主要领导全面负责，分管领导抓好落实，建立统筹协调、科学调度的工作机制，着力推进“一带一圈两谷”建设发展相关工作。

（三）强化沟通协调。建立健全沟通协调机制，加强与市“一带一圈两谷”发展工作专班和发改、工信、科技等部门及示范区管委会、开发区管委会信息共享和工作协同，共同研究解决“一带一圈两谷”建设发展中的重大问题。加强与上级部门的沟通对接，及时了解政策动态和工作要求，积极争取上级在项目、资金、政策等方面的支持。同时，广泛听取社会各界的意见和建议，充分调动企业、社会组织和广大群众参与“一带一圈两谷”建设发展的积极性和主动性，营造良好的社会氛围。