

许昌市自然资源和规划局文件

许自规〔2019〕95号

许昌市自然资源和规划局 关于自然资源和规划支持保障民营经济 发展若干措施的通知

各县（市、区）自然资源局（分局），局机关各科室、局属各单位：

为认真贯彻落实党中央、国务院和省委、省政府支持民营经济发展决策部署，充分发挥自然资源和规划部门要素保障职能，切实做好民营经济发展中的用地保障工作，提高建设用地保障效益和效能，根据国家、省相关用地政策和《许昌市委、市政府“四个一百”专项行动方案》有关要求，现就实施支持服务民营经济发展若干措施通知如下。

一、制定企业用地保障中长期计划，为民营经济发展留足空间

（一）在空间规划编制中留足产业布局管控分区。在

全市空间规划编制中，综合考虑许昌市经济社会发展、产业布局、人口集聚趋势，谋划布局各类用地空间，明确区域主体功能的差异性定位，实现国土空间资源要素的优化配置和可持续发展，衔接行业发展规划，科学测定各类经济发展用地规模，合理配置“生产、生活、生态”三大要素，为民营经济发展留足空间，形成协调一致的空间管控分区。对用地需求面积较大或分期建设的工业项目，允许按照“一次规划、分期供地”的要求，预留发展用地。

（二）建立全市民营经济发展用地保障项目库。市、县两级自然资源部门全面开展全市民营经济用地保障大走访、大排查活动，分产业、分地域征求企业意见，对企业用地需求进行梳理统计，对用地规模逐个核实，建立许昌市民营经济发展用地项目保障台账，对列入台账项目按近期、中期、远期用地需求，区分轻重缓急，统筹合理安排，所需新增建设用地在省下达的年度新增建设用地计划中优先保障。在规模指标使用上，充分利用当前土地利用总体规划届满时机，对规模指标不足的县（市、区），在全市范围内统筹调剂解决。

（三）实施产业分类用地引导。市、县两级自然资源部门要主动参与产业项目选址，帮助民营企业做好与土地利用总体规划、城乡规划的衔接，科学分析选址方案，引导项目优先选址在各类工业集聚区（园区）。对各类新产业用地中属于产品加工制造、高端装备修理的项目，可按工业用途落实用地；属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的项

目，可按科教用途落实用地；属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水、供电及污水、废物收集、贮存、利用、处理以及通信设施的项目，可按公用设施用途落实用地；属于下一代信息网络产业（通信设施除外）、新型信息技术服务、电子商务服务等经营服务项目，可按商服用途落实用地。支持和鼓励高标准厂房（指功能齐全、设施先进的四层及以上的标准厂房）建设，宗地容积率超过 2.0 的，在用地指标上优先保障。高标准厂房用地省厅返还的用地计划指标可作为高标准厂房用地企业预留发展用地指标。

（四）用足用活新产业、新业态用地政策。对国家鼓励发展的新产业、新业态，以“先存量、后增量”的原则，优先安排用地供应。对于现行国标分类中没有明确定义的新产业、新业态类型，可结合现有土地供应政策要求和当地产业发展实际需要，市、县两级自然资源部门主动商同级产业主管部门提出规划用途的建议意见，促进项目落地。新出让重点产业用地可采用“带产业项目”公开方式供应，确保重点产业项目精准落地，并遵循“谁提出、谁审核、谁监管”的原则，强化事中、事后监管。

（五）探索国土绿化和新产业发展有机融合。坚持突出特色、因地制宜，优化林业产业结构，大力培育森林旅游、森林康养产业。大力扶持社会资本参与国家储备林基地项目建设，按照国家财政贴息 3%，省财政贴息 1% 的标准，把国家储备林建设贷款贴息落实到位；按照中央、省、市、县财政分别承担 30%、25%、5%、10% 的保费补贴标准，把森林保险补贴政策落实到位。

二、实施精准服务，高效保障民营经济项目及时落地

(六) 科学高效编制项目控制性规划。以城市总体规划为依据，以完善城市功能、城市产业发展协调为宗旨，制定科学合理指标体系，同时可按照“单元控制、动态维护”的原则，统筹考虑用地的弹性控制和兼容性，发挥规划对各项资源高效配置的引导作用，促进民营经济高质量发展。

(七) 优化土地和规划审批事项。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和建设用地预审，同步办理建设用地批准书（用地批复）、建设用地规划许可证，推行建设工程规划许可设计方案联合审查，并精简相应申办材料。

在用地预审阶段，以划拨方式用地的建设项目，建设单位可将选址意见书和项目用地预审一体申报，自然资源部门一并核发建设项目用地预审和规划选址意见。在土地供应阶段，以划拨方式取得土地的建设单位，在土地划拨前，可同时申请划拨土地和建设用地规划许可证；以出让方式取得土地的建设单位，在签订土地出让合同后，可同时申请办理建设用地批准书（用地批复）、建设用地规划许可证。在工程规划许可阶段，自然资源部门收到建设单位申请后，牵头集中征求相关部门意见，并进行汇总反馈，修改完善直至通过，并在5个工作日内予以审批。

(八) 提升用地组卷报批效率。各县（市、区）自然资源部门对涉及民营企业项目的报件，要开设绿色通道，在30日内

完成勘测定界、权属确定、附着物清点、征地告知、听证及“一书四方案”编制工作。市自然资源和规划局在5个工作日内完成资料审查，用地请示、审查意见拟订及上报市政府审签工作。报件上报省自然资源厅后，由市、县两级自然资源部门指定专人，负责跟踪用地报件审批情况。

（九）多渠道解决用地指标。脱贫攻坚及民生事业、省级A类重点项目、基础设施项目可使用年度新增建设用地计划指标。商品住宅等经营性用地通过购买B类复垦券予以保障。一般工业项目用地通过盘活产业集聚区（园区）存量建设用地解决。对市、县（市、区）经济发展有重大影响的工业项目，可购买B类复垦券解决用地指标难题，也可通过城乡建设用地增减挂钩相关政策保障项目落地。

三、灵活运用土地供应政策工具，降低民营企业用地成本

（十）积极探索“标准地”土地供应新模式。市自然资源和规划局要与市产业主管部门深入对接，研究确定符合我市市情的工业用地“标准地”控制性指标体系（固定资产投资强度、容积率、单位能耗标准、单位排放标准、亩均税收等）。探索实施“标准地”土地供应，引导市场按需拿地，推动土地资源要素向新兴产业、创新驱动和先进装备制造业等民营企业高附加值项目集聚，改事前审批为事中事后监管，按标出让、按标施建、按标验收，减少审批环节，提高效率和土地资源的利用效益。

（十一）实施工业用地弹性出让。鼓励采取租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让等多种供地方式对工业用地进行

供应，降低企业初始用地成本。新增工业用地弹性年期出让原则上不超过 20 年。采取先租后让方式供应的，租赁年限原则上不超过 5 年，出让年限与租赁年限之和不超过 20 年。采取租让结合供应的，出租部分的租赁期限应当和出让部分的出让年限一致，原则上不超过 20 年。长期租赁供应的，租赁年限不超过 20 年。以先租后让、租让结合和长期租赁方式供应工业用地的，土地使用者在合同约定的租赁期间，已支付租金并领取不动产权证书后，可以申请办理国有建设用地使用权转让、出租、抵押交易。

（十二）实行土地供应价格差别化管理。实施土地价格差别政策，属于省、市优先发展产业用地且用地集约的产业项目，可按不低于基准地价的 70% 确定土地出让底价。按比例计算后低于该项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的，应按不低于实际各项成本费用之和的原则确定出让底价。其中属于重点扶持且对许昌经济发展产生重大影响的行业，同时符合用地集约条件的，可按工业用地出让最低价标准出让。

（十三）降低民营企业用地成本。鼓励盘活商业用房、工业用房、企业库房、物流设施、家庭住所等资源，对利用现有房屋和土地资源用于鼓励类经营服务和“互联网+”等新业态企业，实行按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策，不再缴纳土地收益金。新产业新业态发展中工业用地兼容相关用途设施建筑面积不超过 15% 的，仍按工业用途管理。对产业项目

且市政府确定的重点项目企业取得的新增工业用地可以分期缴纳土地出让金，土地出让竞买保证金可按照土地出让文件规定数额的 20% 执行，成交后缴纳第一期土地出让金后，剩余出让金可在十二个月内缴齐。

四、激活土地要素市场，提升自然资源配置效益

（十四）支持盘活低效用地。对利用现有工业、仓储用地经批准实施改建、改扩建、加层改造、利用地下空间等途径提高容积率或建设配套停车楼（库），不增收土地价款。对收回、收购存量建设用地用于再开发的，鼓励在依法补偿的基础上给予原土地权利人一定奖励。对存量低效土地开发，实行政府收储改造、原国有土地使用权人自行改造、新引入市场主体改造、政府与社会力量联合改造和社会多方合作等多元化开发模式。

（十五）放宽土地转让限制条件。按照“先投入后转让”的原则，允许未完成开发投资总额 25% 以上和未形成工业用地的国有建设用地使用权，在签订土地二级市场交易合同后，依法办理土地使用权转让预告登记，待开发投资总额达到法定要求时，再依法办理土地使用权转让不动产登记。预告登记证明可作为办理规划、建设等相关审批手续的依据。允许国有建设用地使用权分割转让。划拨国有建设用地使用权的分割转让，分割后的各宗土地符合城市规划要求，地上有建筑物的，符合城市规划单独利用条件，继续划拨使用的，参照整体转让政策。出让国有建设用地使用权的分割转让，完成开发建设的，项目单位结合现状建设情况提出分割申请。未完成开发建设的，项目单位按照“统一规划、综合平衡、整体控制、配套统筹”的原

则，提出分割申请。分割后的各宗土地符合规划要求，地上有建筑物的满足基本单元的条件，土地出让合同约定的权利义务明确给分割后的受让人承担。特殊情况的经发改、工信、自然资源和规划等部门会商综合确定。

（十六）放宽土地抵押范围。允许营利性的养老、教育等社会领域机构以有偿取得的土地进行抵押融资。同时考虑养老、教育等社会领域机构的特殊属性，抵押时通过抵押人行业主管部门建立预案机制和抵押权人的约束条件等形式，保障抵押权实现时养老、教育等机构的正常平稳运营。允许企业以划拨方式取得的划拨国有建设用地使用权进行抵押。抵押价值根据划拨国有建设用地使用权的权益价格设定。

五、提升不动产登记效率，保障企业权益

（十七）妥善处置不动产权证登记中土地要素不全问题。已办理过房屋所有权证但未登记土地信息的，申请人能提供或自然资源和规划部门能查询到土地权属来源文件的，可先行进行权籍调查并在自然资源和规划局门户网站及不动产所在地进行公示（公告期不少于15个工作日，公告期时间不计算在不动产登记办理期限内）。公示无异议的，按照权籍调查成果和权属来源文件批准的内容进行登记。

（十八）积极推行不动产登记容缺办理制度。申请办理不动产登记的企业，在非登记要件部分缺失的情况下，登记部门采取提前介入，先行受理的措施，指导企业对缺失资料进行补办，待登记资料补充齐全后予以登簿发证。

(十九) 进一步优化土地分割登记流程。为方便工业类企业融资，支持民营经济发展，对已办理不动产首次登记但未开工建设的宗地或已按规划要求建设完毕的工程项目申请不动产分割抵押登记或分割转移登记的，先由不动产所属辖区规划部门出具同意分割的书面意见，再由各国土分局（国土所）依据分割意见出具不动产权籍调查表和土地勘测定界报告，企业持上述手续及其他相关资料申请办理不动产分割登记。

六、严格把握政策界限，妥善解决各类遗留问题

(二十) 及时消化处理批而未供土地。截止 2019 年 6 月底前，2009-2017 年农转征项目供地率达到 75%以上；2019 年 12 月底前，2009-2017 年农转征项目供地率达到 83%以上。对规划用途与实际用途不符的，经属地政府（管委会）同意后，按照宗地现状用途，调整相关规划，组织实施供地；对无法依照时间节点按时供地的，力争通过“增存挂钩”机制消化处置；对完成征收后，暂不具备供地条件的，应由土地储备机构列入土地储备计划，实施收储，做好前期开发，形成供地条件；因城市规划等原因确实无法供地的，采取区位调整、置换或申请撤销批文等方式进行消化处置；对政府投资的城市道路、绿地等基础设施用地和公用设施用地，应明确用地单位，核发《国有建设用地划拨决定书》；凡已批准土地，自批准之日起，满一年不满两年因各种原因无法征收的建设用地，原报批县(市、区)要按原报批程序，对已批准的建设用地区位及时进行区位调整。

(二十一) 用好建设用地“增存挂钩”政策。落实“增存挂钩”机制，针对拆迁难度大或规划原因无法供应地块，准备

相关材料，依照有关政策撤销、核减该类指标。对失效、撤回、核减的用地批准文件，相应的建设用地规模指标、土地利用年度计划、耕地占补平衡指标、相关指标税费等根据“增存挂钩”有关政策积极稳妥合理使用。

对按时完成年度批而未供土地、闲置土地处置任务的县(市、区)，奖励10%新增建设用地计划指标，并支持辖区开发区(工业园区)的升级、扩区和区位调整等；对未按时完成任务的，核减20%新增建设用地计划指标，并暂停支持其开发区(工业园区)升级、扩区和区位调整等。

(二十二) 依法处置未供即用土地。对未供即用土地发生在1987年1月1日至2018年12月31日之间，没有合法用地手续且已使用的建设用地，符合土地利用总体规划和城乡规划的，落实补偿安置政策和违法用地的行政处罚及确认工作，完善用地手续；对于厂区在前期已建设完成，目前由于资金原因无法拿地的，报征后可按弹性出让政策补办相关用地手续。

