

泰安市人民政府文件

泰政发〔2022〕1号

泰安市人民政府 关于进一步优化土地供应的实施意见

各县、市、区人民政府，各功能区管委会，市政府各部门、直属单位，省属以上驻泰各单位：

为认真贯彻落实市十二次党代会精神，加强土地要素保障，有效化解批而未供和闲置土地，提高节约集约用地水平，更好地服务和保障全市经济社会高质量发展，制定本实施意见。

一、优化划拨土地供应

(一)精准把握划拨用地政策。符合《划拨用地目录》(国土资源部令第9号)规定的建设用地项目，可以划拨方式提供国有建设用地使用权。在执行《划拨用地目录》和有关产业用地政策时，应当保持本地区划拨国有建设用地使用权供应要求、程序、划拨价款

标准和权能的一致性,不得对民间投资、外商投资项目区别对待。

1. 以划拨方式取得政府储备土地使用权的,应按规定支付划拨土地价款;

2. 在符合规划的前提下,原划拨土地不改变用途、权属,经市、县人民政府批准可采取协议的方式出让;也可以经市、县人民政府批准后按程序在土地有形市场公开转让,双方签订转让合同后,原产权人办理注销登记,由受让方缴纳土地出让金,重新签订国有建设用地使用权出让合同,办理不动产登记。依法变更用途和规划条件的,需报经市、县人民政府同意后,办理出让或转让手续,非经营性用地改为经营用地的,按照有关规定办理。

3. 在符合规划的前提下,划拨土地变为出让土地补缴的土地出让金价款,按照现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格减去划拨土地使用权价格确定,且补缴的土地出让金不得低于基准地价的 80%。

4. 对使用批而未供土地由政府投资的公共道路、公共绿地等城市基础设施、公共设施用地,以及无法按宗地单独供地的道路绿化带、安全间距等代征地和不能利用的边角地,可以通过划拨方式供给使用管理单位,并由其按规定缴纳划拨土地价款。

(二)减少非公益性用地划拨

1. 除军事、保障性住房和涉及国家安全和公共秩序的特殊用地可以划拨方式供应外,公共管理和交通、能源、水利等基础设施(产业)、城市基础设施以及各类社会事业用地中的经营性用地提倡实行有偿使用。

2. 营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设

施、社会事业项目用地,可采取协议出让方式供地。供地计划公布后,同一宗地有两个或两个以上意向用地者的,应采取公开招标、拍卖或挂牌方式出让,出让底价应不低于实际各项成本费用之和且不得低于基准地价。

3. 坚持量力而行、自求平衡原则。在城中村改造中,原则上回迁安置用地、开发用地和村(居)发展空间用地之和不得大于核定的旧村址占地面积。对于不突破旧村址占地面积能自求平衡的城中村改造项目,按程序审批后,回迁安置用地和村(居)发展空间用地实行出让方式供应。本意见印发前已启动拆迁的城中村改造项目回迁安置用地和村(居)发展空间用地继续按划拨方式供应(使用集体土地安排回迁安置用地和村(居)发展空间用地的除外)。为保障村集体收益长期稳定,在土地出让合同中约定村(居)发展空间用地不得抵押和转让,并载入不动产登记证书。

二、优化出让土地供应

(一)工业用地供应

1. 明确工业用地供地方式。对新型工业化强市战略重点项目优先安排供地,实行“标准地+带方案”的出让方式。

2. 混合用途供地。在符合国土空间规划和用途管制要求的前提下,调整完善产业用地政策,创新使用方式,推动不同产业用地类型合理转换,增加混合产业用地供给(含工业、仓储、科研),鼓励多功能复合利用。

3. 对先进制造业项目实施灵活多样的供地方式。工业用地可采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式取得土地使用权。采取长期租赁方式供地的可以调整为出让供地,采取弹性年期出

让的在出让期间内可以调整至最高年期。以长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式取得土地使用权的,土地使用权在使用年期内可以依法转让、转租或抵押。

4. 降低工业项目用地成本。对列入省、市重点产业且用地集约的工业项目,土地出让底价可按不低于所在地土地等别对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行且不低于实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和。

5. 存量普通工业用地在符合国土空间规划及区域产业政策、不改变土地用途的前提下,经批准在原用地范围内新建、改建、扩建工业项目且投资强度、容积率等指标符合省、市规定的,应当签订土地使用权出让合同变更协议,增加的建筑面积不再补缴土地出让价款。

6. 工业项目进区入园。按照《国家发展改革委办公厅 工业和信息化部办公厅 生态环境部办公厅 水利部办公厅关于“十四五”推进沿黄重点地区工业项目入园及严控高污染、高耗水、高耗能项目的通知》(发改办产业〔2021〕635号)要求,“十四五”时期沿黄重点地区拟建的工业项目,一律按要求进入合规工业园区。其他地区按照省自然资源厅等部门印发的《关于推进开发区节约集约用地促进高质量发展的意见》(鲁自然资发〔2020〕1号)要求,严格控制在开发区外安排新增工业用地,确需在开发区外安排重大或有特殊工艺要求的工业项目的,须加强科学论证并提供论证意见。

(二) 仓储用地和新产业用地(M0)供应

仓储用地和新产业用地(M0)的土地出让价格按照高于工业用地、低于商业服务业用地的标准并结合开发主体自持物业比例

等因素综合评估确定。

1. 各县(市、区)政府、功能区管委负责认定新产业项目。新产业项目除符合国家产业政策等相关条件外,项目主体自持房产面积比例不得低于建筑总面积的 50%,单位用地面积投资强度不得低于 350 万元/亩。项目按照约定期限竣工投产后,亩均产值不得低于 520 万元/亩,年亩均税收不得低于 30 万元/亩。

2. 支持融合研发、创意、设计、中试等新产业用地(M0)发展,配建生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 15%。新产业用地项目在达到土地出让合同和履约监管协议中约定条件后,允许按相关规定对产业用房办理不动产分割登记和转移登记,配建生产生活服务设施不得分割转让、抵押。受让方以共用土地形式取得土地使用权的,不再单独分割土地使用权。

3. 已按普通工业用地出让的国有建设用地具备以下全部条件的,可通过补缴土地出让金的方式调整为新产业用地(M0):

(1) 已取得国有建设用地使用权;

(2) 不存在法律法规政策规定及出让合同等明确必须收回土地使用权并重新公开出让的情形;

(3) 已取得新产业用地(M0)的规划条件;

(4) 县(市、区)政府、功能区管委组织有关部门、园区管委对新产业用地(M0)申请引入的投资项目提出产业准入意见,作为新产业用地(M0)的认定依据;

(5) 新产业用地(M0)评估地价,按企业自持物业比例进行修正:100%自持的,按照工业用地评估价格的 1.2 倍进行修正;自持比例 70%(含)以上的,按照工业用地评估价格的 1.5 倍进行修

正;自持比例 50%(含)以上 70% 以下的,按照工业用地评估价格的 2 倍进行修正。

(三)商业服务业和居住用地供应

1. 全面落实房地产开发项目建设条件意见书制度。自然资源部门在编制国有土地使用权出让方案前,向住房城乡建设主管部门提出宗地位置、不动产单元代码、用途、面积等基本信息和规划条件。住房城乡建设主管部门要依据以上信息和规划条件,汇总住房城乡建设领域各单位意见,结合住房城乡建设领域相关专项规划,及时提出建设条件意见。

2. 地块搭配出让。组合不同用途和面积地块搭配供应,搭配地块不超过 2 宗(含本宗)。产业用地搭配经营性用地的,需明确搭配经营性用地的具体用途和规模;由各县(市、区)政府、功能区管委提出产业类型、生产技术、产业标准、产品品质等产业用地需求,可将附带规划设计方案、基础设施要求、功能建设要求、运营管理要求等作为前置条件,市、县自然资源主管部门认为相关前置条件不影响公平、公正竞争的,连同提出前置条件部门出具的书面文件作为附件一并收入,在向同级土地资产管理委员会汇报时作出说明,并按照“三重一大”事项程序报同级党委、政府研究审议后办理,避免供地过多冲击市场。

3. 实行统一出让。市本级经营性土地(不含工矿、仓储用地)一律由市自然资源和规划局牵头编制土地出让方案,经市政府批准后,统一组织实施出让。按照《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》(国土资发[2010]34 号)要求,竞买保证金不得低于出让最低价的 20%,视市场情况可按出让最低价

的 50% 缴纳竞买保证金。土地出让成交后,必须在 10 个工作日内签订出让合同,合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款,余款 3 个月内一次性缴清,经协商分期缴纳的按照合同约定缴纳,最迟付款时间不得超过一年。

4. 实施经营性用地全要素管理。将经营性用地项目建设、功能业态、运营管理、节能环保等要素与其他出让条件纳入履约监管协议。监管部门以土地出让合同和履约监管协议为平台,实现建设用地开竣工、运营管理、公益性责任和建设用地使用权退回全过程管理。

三、加强储备土地管理

(一) 明确市区土地储备职责

1. 市级土地收购储备机构负责市辖区土地储备工作的管理、监督;负责建立市级土地储备库,符合入库条件的土地须统一纳入市级土地储备库管理;负责市辖区内机关、企事业单位的空闲、闲置土地、“退二进三”搬迁企业用地等存量国有建设用地的储备。

2. 区级土地储备机构负责市辖区城中村改造、城镇低效用地等存量国有建设用地及集体土地涉及农转用和征收的土地以及非经营性土地的储备。

(二) 严格储备土地入库管理

1. 入库范围。依法收回的国有土地、收购的土地、行使优先购买权取得的土地、已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地、依法取得的其他土地等。

2. 入库标准。入库储备土地必须是取得方式及程序合规、产权清晰、补偿到位,且按有关规定完成污染、文物遗存、矿产压覆等

情况的核查、评估和治理的土地。

3. 入库管理。入库储备土地实行信息化管理,及时将储备土地相关信息录入“土地储备监测监管系统”及“市级土地储备库”,并取得“储备地块电子监管号”和“储备土地入库号”。

4. 储备土地的管护。按照“谁储备、谁管护”的原则,储备土地供应前的管护工作由土地储备主体承担,可采取自行管护、委托管护、临时利用等方式管护,管护费用列入土地储备成本。

(三)加快征地拆迁和土地熟化进度。依法依规组织征地拆迁等工作,及时足额拨付或落实土地补偿费、安置补助费等相关费用,妥善化解矛盾纠纷;对已落实项目但因征地拆迁、基础设施不配套等原因导致无法及时供应的,要充分发挥土地储备职能作用,统筹运用好财政资金、土地储备债券资金,大力吸引社会资本,加快征地拆迁、补偿安置,加快前期开发和基础设施配套建设,创造条件加快土地供应。由市级或区级国有集团公司,通过市场化方式承接市级土地储备的土地熟化业务,强化市级土地开发整理能力。

(四)坚持“净地”供应。拟供应宗地必须是征收(拆迁)安置补偿落实到位、没有法律经济纠纷、土地权利清晰并已注销原不动产权利证书、规划条件明确、具备开工建设基本条件的“净地”。不具备“净地”条件的宗地,一律不得供应。规划条件应按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南(试行)》规定的三级类确定规划和土地用途。无法实现的,可以按照二级类确定用途。

(五)全面推进区域评估。按照《2022年“稳中求进”高质量发

展政策清单(第一批)》(鲁政发[2021]23号)要求,在省级以上经济技术开发区(园区)、高新技术产业开发区等重点区域内,全部推行工业用地“标准地”供地。各县(市、区)政府、功能区管委要组织对全市省级以上经济开发区(园区)、高新技术产业开发区等重点区域完成节能评价、区域环境影响评价、水资源论证、水土保持方案、气候可行性论证、地质灾害危险性评估、雷电灾害风险评估、地震安全性评价、压覆重要矿产资源评估、考古调查勘探和文物影响评估、涉河建设项目防洪影响评价等评估评价事项的区域评估,切实做到产业用地以“标准地”拿地、拿地即开工。

四、严格批后供后管理

(一)严格落实“多测合一”制度。要将“多测合一”制度贯穿于征地报批、交地确认、竣工验收等全过程,落实到现场交地确认环节,核定界址、设置界桩,确保宗地图与交付土地一致,防范化解供地涉法涉诉风险。

(二)强化用地合同管理。国有建设用地使用权出让合同和划拨决定书要严格约定建设项目投资额、开竣工时间、规划条件、价款、违约责任等内容。出让住宅用地容积率不得小于1。建立土地开发利用诚信档案,对竞得人不及时签订成交确认书或出让合同、未按合同约定缴纳土地价款、未按合同约定开(竣)工、未按规划要求执行的,或者有其他违规违约记录的,依法依规处理并记入诚信档案。

(三)落实供后监管责任。土地出让成交且各县(市、区)政府、功能区管委与竞得人签订履约监管协议后,自然资源主管部门方可签订土地使用权出让合同。各县(市、区)政府、功能区管委

及有关部门和单位按照约定的产业要求,对项目用地效益、投资强度、单位能耗产出效益、亩均产值、亩均税收、销售收入等进行监督管理。

(四)加强合同履行监管

1. 对转让时项目开竣工和投入产出等达不到约定要求的,以及享受政府优惠政策供应的各类用地,必须按照土地使用权出让合同或履约监管协议承担相应违约责任后,方可转让。土地转让后,出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移,受让人应当依法履行。享受用地优惠政策取得的出让土地,确需转让、调整使用的,经有权机关批准,补缴所享受优惠的土地出让金后,采取依法收回国有建设用地使用权或缴纳土地出让金差价的方式处置。

2. 加强交易后合同履行监管,按照“谁提出、谁监管”的原则,各监管主体各司其职,做好受让人履约监管工作,并将相关情况纳入诚信体系进行信用考评。

(五)对工业用地、仓储用地和新产业用地(M0)实行全生命周期管理

1. 坚持三类用地全生命周期管理。以提高土地利用质量和效益为目的,对三类用地实施全过程监管。建立全市统一的三类用地全生命周期共享监管平台。监管部门通过建立产业准入、“亩产效益”评价、土地使用权退出等机制,将项目建设投入、产出、节能、环保等经济、社会、环境各要素纳入综合监管,实现三类用地管理系统化、精准化、动态化。

2. 各县(市、区)政府、功能区管委要于每年12月底前,对新落

地的三类项目供后监管和履约监管落实情况进行监督检查,重点检查用地项目是否达到土地出让合同和履约监管协议的要求,并于次年1月31日前将检查结果报市政府。

(六)严格限制土地用途和容积率变更。对于经营性房地产用地出让后未按照出让合同约定开工建设以及达不到履约监管协议要求申请变更容积率的,原则上不予批准;未开工建设但需变更土地用途或容积率的,要收回土地,重新组织公开出让。

(七)建立预告登记转让制度。以出让方式取得的建设用地使用权转让,未完成开发投资总额25%的,按照“先投入后转让”的原则,交易双方签订转让合同,经市、县自然资源主管部门备案后,可申请办理不动产转移预告登记,待开发投资总额达到法定转让要求时,再依法办理不动产转移登记。预告登记权利人可以凭不动产预告登记证明等其他必要材料向有关部门申请办理建设项目报建手续。转让双方可以约定预告登记期限,不动产登记机构应当将预告登记的期限记载于不动产登记簿和预告登记证明附记栏。预告登记后,债权消灭或者自能够进行不动产转移登记之日起九十日内未申请登记的,预告登记失效。

(八)有效处置批而未供和闲置土地。各县(市、区)政府、功能区管委要绘制批而未供土地和闲置土地位置分布“一张图”,运用“一张图”推行“以地招商”,引导项目优先选址使用。严格落实增存挂钩机制,对批而未供和闲置土地处置任务完成情况进行年度考核,对不能按期完成年度处置任务、前5年平均供地率未达到65%的县(市、区)、功能区,除国家重点项目和民生保障项目外,暂停新增建设用地审批和供应。

(九)妥善处置未供即用土地。各县(市、区)政府、功能区管委要对未供即用土地按照有关政策进行妥善处理,满足遗留问题处理政策要求的于2022年10月底前完善供地手续。

五、提高思想认识,加强组织领导

加快土地供应,加强土地要素保障,是实施新型工业化强市战略、落实黄河国家战略和城市提升的重要保障,是确保项目尽快落地、重大基础设施尽快开工、推进乡村全面振兴、提升城市现代化水平的重要举措。各级各有关部门和单位要以“登高望远、奋力争先”的境界和精神,统一思想,提高站位,坚持土地要素跟着项目走,深化批地供地制度改革,大力盘活存量土地,推动依法用地、减量用地、高效用地,不断优化土地利用结构和布局,为新时代社会主义现代化强市建设提供坚强的土地资源保障。

泰安市人民政府

2022年7月8日

(此件公开发布)

抄送:市委各部门,市人大常委会办公室,市政协办公室,市法院,
市检察院,泰安军分区。各民主党派市委。

泰安市人民政府办公室

2022年7月8日印发
