

电子公文打印版	
打印单位	
打印人	
年 月 日	



柳 州 市

人 民 政 府 文 件

柳政规〔2018〕75号

柳州市人民政府关于印发 《柳州市优化土地要素供给的若干措施》的通知

各县、区人民政府，市直机关各有关委、办、局，柳东新区、北部生态新区（阳和工业新区）管委会，各有关单位：

《柳州市优化土地要素供给的若干措施》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

柳州市人民政府
2018年11月27日

柳州市优化土地要素供给的若干措施

为贯彻落实《广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发优化土地要素供给若干措施的通知》（桂政办发〔2018〕54号）的文件精神，充分发挥土地资源在优化营商环境中的要素保障作用，降低企业用地成本，制定以下措施。

一、支持企业盘活存量建设用地

（一）土地使用权人在经批准的原工业用地范围内，在取得规划批准手续、不改变土地用途前提下，通过新建、改建、扩建（厂房加层、厂区改造、内部用地整理等）提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地出让价款。经规划部门审核、与国土部门签订土地出让合同变更协议后，可直接办理不动产登记。

（二）在符合控制性详细规划、安全和环保要求的前提下，鼓励现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构的方式，增加服务型制造业设施和经营场所。增加的建筑面积比例不超过原总建筑面积15%的，可继续按原用途使用土地，不收取土地出让价款，但不得分割。

（三）允许制造业企业的工业物业产权在取得合法产权后按幢、层等固定界限，以能独立使用的不动产为基本单元分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目。鼓励建设多层标准厂房，在满足规划、安全、消防、环保等条件且不改变工业用途的前提下，园区内工业标准厂房可以分割办理不动产登记。

(四) 利用存量房产、土地资源兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的,可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策,过渡期为 5 年,由投资或相关行业主管部门出具项目符合条件证明文件,经规划部门认定符合城市规划,由国土资源主管部门报市、县人民政府批准。过渡期满及涉及转让需办理相关用地手续的,可按新用途、新土地权利类型、市场价以协议方式办理。

(五) 鼓励未开发房地产用地在符合城市利用总体规划前提下,通过调整土地用途、规划条件,转型用于国家支持的新兴产业、健康养老产业、文化产业、体育产业等项目开发建设。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目,应重新办理相关用地手续,重新核定相应的土地价款。

(六) 鼓励对城镇低效用地集中成片开发,允许企业收购相邻多宗低效利用土地,申请集中改造开发,经规划部门批准,并完善用地相关审批手续后,可依法依规办理合并登记。

二、创新土地供应政策

(七) 在不改变土地性质的前提下,可根据产业类型和土地市场情况,采取长期租赁、先租赁后出让、租赁与出让结合、弹性年期出让等方式供应各类产业用地。

采取长期租赁方式供地的,除国家规定可采用协议方式外,应当以招标拍卖挂牌方式实施,租赁期限一般不超过 20 年。通

过租赁方式取得的土地使用权，在租赁期限内，地上依法修建的建筑物、构筑物及附属设施等可以转租和抵押。

采取先租赁后出让、租赁与出让结合方式供应土地的，使用租赁土地达到合同约定转为出让土地的条件后，经出租人同意，可将承租的全部或部分土地按协议方式办理出让手续。

采用弹性出让方式供应工业用地的，在缴清弹性年期土地出让价款后办理相应年期土地使用权登记。在弹性出让年期土地使用权期满时，土地使用权人可申请延长土地使用年期并签订出让合同的补充协议，按原出让时点评估补缴延长年期的土地出让价款后，办理不动产权变更登记。

对用地规模较大、分布实施的大型工业项目，鼓励在做好规划预留的基础上，分期供地。

（八）对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地。市、县人民政府可以以作价出资或入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设。作价出资或入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度，依据不动产登记确认权属，可以转让、出租、抵押。国有建设用地使用权作价出资或入股的使用年限，应与政府和社会资本合作期限相一致，但不得超过对应用途土地使用权出让法定最高年限。

政府投资建设不以营利为目的、具有公益性质的农产品批发

市场用地，标准厂房、科技孵化器用地，可以以作价出资或者入股的方式供应土地。

（九）改进土地出让价款分期缴纳方式，允许在土地出让合同中约定，土地出让价款在首次缴纳不低于 50%的前提下最多可分 3 期缴纳，一年内全部缴清；经市土地收购储备管理委员会办公会审议同意或经所在地的县土地出让协调决策机构集体认定，可以约定在 2 年内全部缴清，缴清后办理不动产登记。

（十）进一步优惠工业用地地价。在符合土地利用总体规划和城镇总体规划的前提下，工业项目使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围外的国有未利用地，且土地前期开发由土地使用者自行完成的工业项目用地，在确定土地出让价格时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的 15% 执行。使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的国有未利用地，可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的 50% 执行。

（十一）对于国家、自治区及本市优先发展产业且用地集约的工业项目以及以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的 70% 确定土地出让底价。对其他工业用地项目，在不低于国家统一规定工业用地出让最低价标准的前提下，可适当调低出让底价。公共码头项目以及港口、仓储物流项目建设用地，土地出让价格最低标准可按出让地块所在地基准地价的 70% 执行。

三、完善产业用地共同监管机制

(十二)项目所在地的城区政府(管委会)、园区管理部门或产业主管部门应当根据产业类型特点、企业经营生命周期等,在供地前对项目产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求、固定资产投资、投资强度和开发投资总额以及土地供应方式等向国土资源主管部门提出意见,由国土资源行政主管部门根据所提意见拟定供地方案报市、县人民政府批准后及时供应土地。在土地供应后,提出关联条件部门应当要求土地使用权取得人提交项目用地产业发展承诺书,作为国土资源主管部门签订土地出让合同的前提条件。提出关联条件部门应对承诺书的履行进行监督,并适时通报国土资源主管部门及相关主管部门。项目开工建设、竣工投产达不到约定要求的,各相关部门应按职能分工依法依约进行处置。

四、进一步改进用地、用林审批

(十三)在土地利用总体规划确定的集镇、村庄建设用地规模范围内,按照乡镇批次用地报批农用地转用、土地征收的,根据自治区人民政府的授权审批和委托审批,由柳州市人民政府批准农用地转为建设用地和土地征收。市国土资源局批准各县(区)城乡建设用地增减挂钩项目、工矿废弃地复垦项目的立项、撤销、变更。项目实施完毕后,由市国土资源局组织专家进行验收,各县(区)国土资源管理部门在自然资源部增减挂钩报备系统中,做好项目实施各环节的系统报备工作。

(十四)改进涉林建设用地审批机制。单独选址项目建设用地需要办理使用林地许可手续的,可由土地储备机构或项目业主单位申报办理,在获得使用林地行政许可后,方可办理农用地转用和土地征收征用手续。经依法批准农用地转用和土地征收的批次建设用地,需要办理使用林地许可手续的,市、县国土资源行政主管部门在获得农用地转用和土地征收批准后、供地前告知申请用地单位或市、县土地储备机构办理林地许可手续。林地许可手续未完善的,不得供地。

(十五)缩短批准时限。建设项目用地预审审批时限为10个工作日。2018年底前,实现企业不动产登记5个工作日内办结;2020年前,实现不动产登记5个工作日内办结。

(十六)改进单独选址项目压覆重要矿产资源审查。在用地报批阶段,单独选址项目涉及压覆重要矿产资源的,可在建设单位说明已与矿业权人就压矿补偿问题进行协商,用地所在县级以上人民政府承诺做好压矿补偿协调工作的前提下,可办理农用地转用和土地征收手续。对于用地审批后,未签订补偿协议、未办理压覆矿产资源审批登记手续的不得供地。

(十七)创新用地计划管理。凡通过建设用地报批审查的自治区层面统筹推进重大项目,可在自治区国土资源厅直接核销新增建设用地指标。鼓励各县区按照“控制总量、优化增量、盘活存量、释放流量、实现减量”的要求,实施土地利用计划供给侧结构性改革,构建存量为主与增量补充相结合的建设用地保障机

制,优先利用存量土地或通过城乡建设用地增减挂钩解决新增建设用地需求,对发展用地进行集约精准保障,探索对市级重大项目实施市级新增建设用地指标核销制度。

(十八)进一步改进建设用地审查报批机制。依法应由自治区人民政府批准土地利用总体规划修改方案的单独选址项目和易地扶贫搬迁项目用地,其规划修改方案经相关部门组织论证、听证后,可同建设用地报件一并报自治区人民政府审批。对同时需要开展踏勘论证、节地评价的建设项目,将两项工作合并开展,采取一次踏勘、一次论证的方式简化程序。

(十九)大力支持旅游项目用地。旅游项目中的自然景观及为观景提供便利的观光台、栈道等非永久性附属设施占用除永久基本农田以外的土地,在不破坏生态、景观环境不影响地质安全的前提下,可不征收(收回)、不转用,按现用途管理。

公开方式: 主动公开

抄送: 市委办、市人大办、市政协办。

柳州市人民政府办公室

2018年11月28日印发
