

自然资源惠企政策汇编

淄博市周村区自然资源局

2019年11月

目 录

一、《优化营商环境》条例摘录	1
二、淄博市自然资源局《支持企业发展 9 条措施指导意见》	4
三、山东省人民政府关于印发支持实体经济高质量发展的若干政策的通知（鲁政发〔2018〕21 号）	7
四、《国务院办公厅关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见》（国办发〔2017〕79 号）	9
五、《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5 号）	10
六、国土资源部 国务院扶贫办 国家能源局关于支持光伏扶贫和规范光伏发电产业用地的意见（国土资规〔2017〕8 号）	18
七、《国家发展改革委 国土资源部环境保护部 住房城乡建设部关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》	20
八、国务院办公厅《关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知》	22
九、山东省人民政府《关于贯彻国发〔2016〕28 号文件深化制造业与互联网融合发展的实施意见》（鲁政发〔2017〕17 号）	24
十、淄博市人民政府办公厅关于国有建设用地调整容积率补缴土地出让金等有关问题的通知（淄政办发〔2017〕46 号）	25
十一、山东省人民政府办公厅关于印发山东省优化不动产登记专项行动方案的通知（鲁政办字〔2018〕138 号）	29

十二、关于加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题的指导意见 （鲁自然资规〔2019〕3号）	34
十三、山东省人民政府办公厅关于进一步压缩不动产登记办理时间的 通知（鲁政办发〔2019〕23号）	41
十四、山东省人民政府办公厅印发关于深化“放管服”改革优化营商 环境重点任务的分工方案的通知鲁政办发〔2019〕29 号.....	46
十五、产业用地政策实施工作指引（自然资源部2019年版）	48

一、《优化营商环境》条例摘录

《优化营商环境条例》（国务院 2019 年 10 月 22 日公布，自 2020 年 1 月 1 日起施行。）

第十二条 国家保障各类市场主体依法平等使用资金、技术、人力资源、土地使用权及其他自然资源等各类生产要素和公共服务资源。

各类市场主体依法平等适用国家支持发展的政策。政府及其有关部门在政府资金安排、土地供应、税费减免、资质许可、标准制定、项目申报、职称评定、人力资源政策等方面，应当依法平等对待各类市场主体，不得制定或者实施歧视性政策措施。

第四十二条 设区的市级以上地方人民政府应当按照国家有关规定，优化工程建设项目（不包括特殊工程和交通、水利、能源等领域的重大工程）审批流程，推行并联审批、多图联审、联合竣工验收等方式，简化审批手续，提高审批效能。

在依法设立的开发区、新区和其他有条件的区域，按照国家有关规定推行区域评估，由设区的市级以上地方人民政府组织对一定区域内压覆重要矿产资源、地质灾害危险性等事项进行统一评估，不再对区域内的市场主体单独提出评估要求。区域评估的费用不得由市场主体承担。

第四十三条 作为办理行政审批条件的中介服务事项（以

下称法定行政审批中介服务)应当有法律、法规或者国务院决定依据;没有依据的,不得作为办理行政审批的条件。中介服务机构应当明确办理法定行政审批中介服务的条件、流程、时限、收费标准,并向社会公开。

国家加快推进中介服务机构与行政机关脱钩。行政机关不得为市场主体指定或者变相指定中介服务机构;除法定行政审批中介服务外,不得强制或者变相强制市场主体接受中介服务。行政机关所属事业单位、主管的社会组织及其举办的企业不得开展与本机关所负责行政审批相关的中介服务,法律、行政法规另有规定的除外。

行政机关在行政审批过程中需要委托中介服务机构开展技术性服务的,应当通过竞争性方式选择中介服务机构,并自行承担服务费用,不得转嫁给市场主体承担。

第四十四条 证明事项应当有法律、法规或者国务院决定依据。

设定证明事项,应当坚持确有必要、从严控制的原则。对通过法定证照、法定文书、书面告知承诺、政府部门内部核查和部门间核查、网络核验、合同凭证等能够办理,能够被其他材料涵盖或者替代,以及开具单位无法调查核实的,不得设定证明事项。

政府有关部门应当公布证明事项清单,逐项列明设定依据、索要单位、开具单位、办理指南等。清单之外,政府部门、

公用企事业单位和服务机构不得索要证明。各地区、各部门之间应当加强证明的互认共享，避免重复索要证明。

第四十七条 不动产登记机构应当按照国家有关规定，加强部门协作，实行不动产登记、交易和缴税一窗受理、并行办理，压缩办理时间，降低办理成本。在国家规定的不动产登记时限内，各地区应当确定并公开具体办理时间。

国家推动建立统一的动产和权利担保登记公示系统，逐步实现市场主体在一个平台上办理动产和权利担保登记。纳入统一登记公示系统的动产和权利范围另行规定。

二、淄博市自然资源局

《支持企业发展 9 条措施指导意见》

1. 解决项目用地“两规”不衔接问题

对于已取得批次建设用地批复文件的省(市)重点项目用地,如位于城乡规划建设用地范围外,符合土地利用规划、不违反用途管制强制性内容的,经市或区(县)政府批准同意,可以先行办理供地手续,并纳入国土空间规划。

2. 减轻工业企业用地投资负担

工业用地可在规定期限内按照合同约定分期缴纳土地出让价款,并免收分期缴纳出让价款产生的利息。

支持生产性服务业发展

3. 落实国家、省对生产性服务业用地出让价格按照同等地段工业地价执行政策,在规划工业用地分类中增加 M0 中类,用于保障生产性服务业项目用地。在工业园区控规新编或修订成果中增加 M0 兼容性条款;对工业、仓储物流园区内新建生产性服务业项目,在项目预审阶段经发改部门认定后,可以直接出具 M0 规划意见,作为规划审批和土地出让的依据。

4. 简化工业项目竣工验收登记手续

对建成工业项目超出规划许可面积、且未突破强制性要求的建设部分,据实进行规划竣工核实,补正规划许可内容,并同步办理不动产登记手续。

5. 实行“图证分离”制度

对工业、仓储类项目,建设单位的主要申请的内容通过审核、公示后可先行领取《建设工程规划许可证》,之后在验线前报审建设工程设计方案。

6. 鼓励低效工业用地退出

紧密配合新旧动转换重点工作,开展全市关停企业闲置土地调查,推进工业企业搬迁入园,制定城镇低效用地再开发相关鼓励政策。

7. 建立续贷不动产抵押同步办理制度

对金融机构与企业达成续贷协议的,可将抵押注销登记与抵押设立登记一并进行,同步审核、分别登簿,实现续贷不动产抵押登记无缝衔接。

8. 建立企业不动产分割审查、登记制度

积极会同住建等部门制定商务楼、写字楼内部不动产单元分割后消防、建筑安全等内容的审查办法后,研究出台相应的登记办法,使企业可根据融资金额需要,合理确定抵押物数量。

9. 实行工业项目测绘政府购买服务

在全市范围内建立面向工业项目自然资源测绘服务购买体系,由自然资源部门委托一家或几家具备相应测绘资质的服务机构提供自然资源行政审批所需的各项测绘服务,实行“多测合一”,落实各级财政保障经费。

三、山东省人民政府关于印发 支持实体经济高质量发展的若干政策的 通知（鲁政发〔2018〕21号）

2019年起，纳入省新旧动能转换重大项目库的重点制造业项目，优先列入省重点建设项目；根据需要，年中可对省重点建设项目进行补充、调整，新增建设用地计划和城乡建设用地增减挂钩指标优先支持。

开展批而未供土地调整再利用，对2009年以来经省政府依法批准使用年度新增建设用地计划指标的城市分批次建设用地，因相关规划调整、生态红线控制、地质条件等原因，满2年未完成供地、现状地类未发生变化的土地，经市、县级政府组织核实，在妥善处理有关征地补偿事宜、报原批准机关批准、自然资源部备案后，可以进行调整利用。拟调整土地的新增建设用地指标、耕地占补平衡指标以及新增建设用地有偿使用费，继续有效。

2018年10月1日起，制造业用地的使用者可在规定期限内按合同约定分期缴纳土地出让价款。

2018年10月1日起，允许重点中小企业在自有产权的待建土地上按一定比例配建产业配套公寓（单位租赁住房），解决员工安居问题；对于企业利用自有产权待建土地建设研发中心、人才和职工公寓等，建筑面积占总建筑面积的比例可提高到15%。

四、《国务院办公厅关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见》（国办发〔2017〕79号）

实行工业用地弹性出让制度，用好用足标准厂房、科技孵化器用地支持政策，降低企业用能用地成本。

五、《关于支持新产业新业态发展促进 大众创业万众创新用地的意见》 (国土资规〔2015〕5号)

为贯彻落实党中央、国务院关于加快实施创新驱动发展战略、大力推进大众创业万众创新重大决策部署，增强战略性新兴产业支撑作用，推进“互联网+”行动，发展电子商务，构建众创空间等创业服务平台，支持培育发展新产业、新业态，依据国家相关法律法规政策，提出以下用地意见：

一、加大新供用地保障力度

(一) 优先安排新产业发展用地。依据国家《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》、《中国制造2025》、“互联网+”等国家鼓励发展的新产业、新业态政策要求，各地可结合地方实际，确定当地重点发展的新产业，以“先存量、后增量”的原则，优先安排用地供应。对新产业发展快、用地集约且需求大的地区，可适度增加年度新增建设用地指标。

(二) 明确新产业、新业态用地类型。国家支持发展的新产业、新业态建设项目，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。新业态项目土地用途不明确的，可经县级以上城乡规划部门会同国土资源等相关部门论证，在现有国家城市用地分类的基础上制定地方标准予以明确，向社会公开后实施。

（三）运用多种方式供应新产业用地。新产业项目用地符合《划拨用地目录》的，可以划拨供应。鼓励以租赁等多种方式向中小企业供应土地。积极推行先租后让、租让结合供应方式。出让土地依法需以招标拍卖挂牌方式供应的，在公平、公正、不排除多个市场主体竞争的前提下，可将投资和产业主管部门提出的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件；以先租后让等方式供应土地涉及招标拍卖挂牌的，招标拍卖挂牌程序也可在租赁供应时实施，租赁期满符合条件的可转为出让土地。

（四）采取差别化用地政策支持新业态发展。光伏、风力发电等项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用土地的，对不占压土地、不改变地表形态的用地部分，可按原地类认定，不改变土地用途，在年度土地变更调查时作出标注，用地允许以租赁等方式取得，双方签订好补偿协议，用地报当地县级国土资源部门备案；对项目永久性建筑用地部分，应依法按建设用

地办理手续。对建设占用农用地的，所有用地部分均应按建设用地管理。新能源汽车充电设施、移动通信基站等用地面积小、需多点分布的新产业配套基础设施，可采取配建方式供地。在供应其他相关建设项目用地时，将配建要求纳入土地使用条件，土地供应后，由相关权利人依法明确配套设施用地产权关系；鼓励新产业小型配套设施依法取得地役权进行建设。

二、鼓励盘活利用现有用地

（五）促进制造业迈向中高端。传统工业企业转为先进制造业企业，以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的，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。在符合控制性详细规划的前提下，现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所，其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，但不得分割转让。

（六）支持生产性、科技及高技术服务业发展。原制造业企业和科研机构整体或部分转型、转制成立独立法人实体，从事研发设计、勘察、科技成果转化转移、信息技术服务和软件研发及知识产权、综合科技、节能环保等经营服务的，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。

（七）鼓励建设创业创新平台。依托国家实验室、重点实验室、工程实验室、工程（技术）研究中心构建的开放共享互动创新网络平台，利用现有建设用地建设的产学研结合中试

基地、共性技术研发平台、产业创新中心，可继续保持土地原用途和权利类型不变。按照国家加快构建众创空间的要求，对国家自主创新示范区、开发区、新型工业化产业示范基地、科技企业孵化器、国家大学科技园、小企业创业基地、高校、科研院所等机构，利用存量房产兴办创客空间、创业咖啡、创新工场等众创空间的，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。

（八）支持“互联网+”行动计划实施。在不改变用地主体、规划条件的前提下，开发互联网信息资源，利用存量房产、土地资源发展新业态、创新商业模式、开展线上线下融合业务的，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。过渡期满，可根据企业发展业态和控制性详细规划，确定是否另行办理用地手续事宜。

（九）促进科研院所企业化转制改革。科研机构转制为产业技术研发企业，其使用的原划拨科研用地、生产性建设用地，可按国有企业改制政策进行土地资产处置，对省级以上人民政府批准改制为国有独资公司、国有资本控股公司的，可采取作价出资（入股）、授权经营方式配置土地。

三、引导新产业集聚发展

（十）促进产业集聚集群发展。着力推进战略性新兴产业等新产业在现有开发区、产业集聚区集中布局，高新区、经开区、新型工业化产业示范基地要发挥新产业集聚集群发展的

引领作用。支持以产业链为纽带，集中布局相关产业生产、研发、供应、上下游产品服务项目及公共服务项目。引导生产性服务业在中心城市、制造业集中区域集聚发展。国家在重大产业关键共性技术、装备和标准研发攻关及技术改造基建专项、工业转型升级等资金安排上，对各类开发区、产业集聚区中的重点企业予以支持。

（十一）有效保障中小企业发展空间。鼓励开发区、产业集聚区规划建设多层工业厂房、国家大学科技园、科技企业孵化器，供中小企业进行生产、研发、设计、经营多功能复合利用。标准厂房用地按工业用途管理，国家大学科技园、科技企业孵化器实行只租不售、租金管制、租户审核、转让限制的，其用地可按科教用途管理。创办三年内租用经营场所的小型微型企业，投资项目属于新产业、新业态的，可给予一定比例的租金补贴。鼓励地方出台支持政策，在规划许可的前提下，积极盘活商业用房、工业厂房、企业库房、物流设施和家庭住所、租赁房等资源，为创业者提供低成本办公场所和居住条件。

（十二）引导土地用途兼容复合利用。城乡规划主管部门在符合控制性详细规划的前提下，按照用途相近、功能兼容、互无干扰、基础设施共享的原则，会同发展改革、国土资源主管部门，根据当地实际，研究制定有助于新产业、新业态发展的兼容性地类和相关控制指标。经市、县国土资源会同城乡规划等部门充分论证，新产业工业项目用地，生产服务、行政办

公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过 15% 的，可仍按工业用途管理。科教用地可兼容研发与中试、科技服务设施与项目及生活性服务设施，兼容设施建筑面积比例不得超过项目总建筑面积的 15%，兼容用途的土地、房产不得分割转让。出让兼容用途的土地，按主用途确定供应方式，在现有建设用地上增加兼容的，可以协议方式办理用地手续。

（十三）推动功能混合和产城融合。单一生产功能的开发区、产业集聚区，可按照统一配套、依法供应、统筹管理的原则，在符合城乡规划的前提下，适当安排建设用地用于商品零售、住宿餐饮、商务金融、城镇住宅等建设，推动相关区域从单一生产功能向城市综合功能转型。

四、完善新产业用地监管制度

（十四）建立政策实施部门联动机制。市、县国土资源主管部门编制国有建设用地供应计划前，应征询相关部门意见。发展改革应会同工业和信息化、科技、商务等部门及开发区管理机构，研究提出新产业和新业态项目的用地需求；城乡规划主管部门会同国土部门提出用地布局、协调土地供应和建设时序意见。国有建设用地供应计划报市、县人民政府批准后组织实施。现有建设用地过渡期支持政策以 5 年为限，5 年期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价，以协议方式办理。对需享受政策的市场主体，投资或相关行业主管部门应向国土资源主管部门提供项目符合

条件证明文件，国土资源主管部门登记备案后执行。加强过渡期满政策执行监管，防止以任何名目改变政策适用期。

（十五）建立共同监管机制。对于投资和产业主管等部门提出产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应条件的，在土地供应成交后，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供应合同的前提条件。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。项目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。对利用现有建设用地兴办的新产业、新业态项目提出证明文件部门，应对项目经营方向进行监管。在工业、科教用地上建设或兼容的研发场所，允许转让、出租的，受让方、承租方投资项目所属产业应符合研发场所允许布局产业要求，不符合的，应按商服用途办理补缴土地出让价款及相关变更手续。

（十六）建立定期核验评估制度。签订、接收项目用地产业发展承诺书、土地供应合同、划拨决定书及提供项目符合用地支持政策要求证明文件的政府相关部门，应按法律文书约定、规定的事项，定期进行核验评估。对不符合用地支持扶持政策的，应及时终止政策执行；对需承担违约责任的，应依法依约追究责任。对符合相关规定、约定且需办理后续用地手续的，应及时办理。

本文件自下发之日起执行，有效期八年。

六、国土资源部 国务院扶贫办 国家能源局 关于支持光伏扶贫和规范光伏发电产业用地 的意见（国土资规〔2017〕8号）

除本文件确定的光伏扶贫项目及利用农用地复合建设的光伏发电站项目（以下简称光伏复合项目）外，其他光伏发电站项目用地应严格执行国土资规〔2015〕5号文件规定，使用未利用地的，光伏方阵用地部分可按原地类认定，不改变土地用途，用地允许以租赁等方式取得，双方签订补偿协议，报当地县级国土资源主管部门备案，其他用地部分应当办理建设用地审批手续；使用农用地的，所有用地均应当办理建设用地审批手续。新建、改建和扩建地面光伏电站工程项目，按建设用地和未利用地管理的，应严格执行《光伏电站工程项目用地控制指标》（国土资规〔2015〕11号）要求，合理利用土地。

对深度贫困地区脱贫攻坚中建设的光伏发电项目，以及国家能源局、国务院扶贫办确定下达的全国村级光伏扶贫电站建设规模范围内的光伏发电项目，变电站及运行管理中心、集电线路杆塔基础用地按建设用地管理，各地在编制土地利用总体规划和年度土地利用计划中应予以重点保障，并依法办理建设用地审批手续；场内道路用地可按农村道路用地管理；光伏方阵使用永久基本农田以外的农用地的，在不破坏农业生产条件

的前提下，可不改变原用地性质；采用直埋电缆方式敷设的集电线路用地，实行与项目光伏方阵用地同样的管理方式。

对使用永久基本农田以外的农用地开展光伏复合项目建设的，省级能源、国土资源主管部门商同级有关部门，在保障农用地可持续利用的前提下，研究提出本地区光伏复合项目建设要求（含光伏方阵架设高度）、认定标准，并明确监管措施，避免对农业生产造成影响。其中对于使用永久基本农田以外的耕地布设光伏方阵的情形，应当从严提出要求，除桩基用地外，严禁硬化地面、破坏耕作层，严禁抛荒、撂荒。

对于符合本地区光伏复合项目建设要求和认定标准的项目，变电站及运行管理中心、集电线路杆塔基础用地按建设用地管理，依法办理建设用地审批手续；场内道路用地可按农村道路用地管理；利用农用地布设的光伏方阵可不改变原用地性质；采用直埋电缆方式敷设的集电线路用地，实行与项目光伏方阵用地同样的管理方式。

七、《国家发展改革委 国土资源部环境保护部 住房城乡建设部关于规范推进特色小镇和特色小城镇建设的若干意见》

各地区要综合考虑特色小镇和小城镇吸纳就业和常住人口规模，从严控制房地产开发，合理确定住宅用地比例，并结合所在市县商品住房库存消化周期确定供应时序。适度提高产业及商业用地比例，鼓励优先发展产业。科学论证企业创建特色小镇规划，对产业内容、盈利模式和后期运营方案进行重点把关，防范“假小镇真地产”项目。

各地区要落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度，在符合土地利用总体规划和城乡规划的前提下，划定特色小镇和小城镇发展边界，避免另起炉灶、大拆大建。鼓励盘活存量和低效建设用地，严控新增建设用地规模，全面实行建设用地增减挂钩政策，不得占用永久基本农田。合理控制特色小镇四至范围，规划用地面积控制在3平方公里左右，其中建设用地面积控制在1平方公里左右，旅游、体育和农业类特色小镇可适当放宽。

各地区要按照《关于划定并严守生态保护红线的若干意见》要求，依据应划尽划、应保尽保原则完成生态保护红线划定工作。严禁以特色小镇和小城镇建设名义破坏生态，严格保

护自然保护区、文化自然遗产、风景名胜区、森林公园和地质公园等区域，严禁挖山填湖、破坏山水田园。严把特色小镇和小城镇产业准入关，防止引入高污染高耗能产业，加强环境治理设施建设。

八、国务院办公厅《关于印发跨省域补充耕地国家统筹管理办法和城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法的通知》

经国务院批准补充耕地由国家统筹的省、直辖市，应缴纳跨省域补充耕地资金。以占用的耕地类型确定基准价，以损失的耕地粮食产能确定产能价，以基准价和产能价之和乘以省份调节系数确定跨省域补充耕地资金收取标准。对国家重大公益性建设项目，可按规定适当降低收取标准。

（一）基准价每亩 10 万元，其中水田每亩 20 万元。

（二）产能价根据农用地分等定级成果对应的标准粮食产能确定，每亩每百公斤 2 万元。

（三）根据区域经济发展水平，将省份调节系数分为五档。

一档地区：北京、上海，调节系数为 2；

二档地区：天津、江苏、浙江、广东，调节系数为 1.5；

三档地区：辽宁、福建、山东，调节系数为 1；

四档地区：河北、山西、吉林、黑龙江、安徽、江西、河南、湖北、湖南、海南，调节系数为 0.8；

五档地区：重庆、四川、贵州、云南、陕西、甘肃、青海，调节系数为 0.5。

本办法所称城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂，是指“三区三州”及其他深度贫困县城乡建设用地增减挂钩节余指标（以下简称节余指标）由国家统筹跨省域调剂使用。国土资源部根据有关省（区、市）土地利用和贫困人口等情况，经综合测算后报国务院确定跨省域调剂节余指标任务。主要帮扶省份应当全额落实调入节余指标任务，鼓励多买多用。鼓励其他有条件的省份根据自身实际提供帮扶。

经国务院同意，国土资源部将跨省域调剂节余指标任务下达有关省（区、市）。有关省（区、市）可结合本地区情况，将跨省域调入、调出节余指标任务明确到市、县。

九、山东省人民政府《关于贯彻国发〔2016〕28号文件深化制造业与互联网融合发展的实施意见》（鲁政发〔2017〕17号）

支持制造企业在不改变用地主体和规划条件的前提下，利用存量房产、土地资源发展制造业与互联网融合的新业务、新业态，实行5年过渡期内保持土地原用途和权利类型不变的政策。支持各地因地制宜出台支持政策，积极盘活闲置的工业厂房、企业库房和物流设施等资源，并对办公用房、水电、网络等费用给予补助，为致力于制造业与互联网融合发展的创业者提供低成本、高效便捷的服务。研究制定通信业用电、用地、环保、规划等扶持政策，切实解决好通信业发展面临的实际问题。放宽市场准入，落实工商注册制度便利化措施，进一步优化登记程序、缩短办理时限，支持互联网新兴行业、新业态市场主体发展。

十、淄博市人民政府办公厅关于国有建设用地调整容积率补缴土地出让金等有关问题的通知（淄政办发〔2017〕46号）

为进一步加强国有建设用地使用权监管，促进土地节约集约利用，确保国有资产收益，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，以及住房城乡建设部《建设用地容积率管理办法》（建规〔2012〕22号）、国土资源部《关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发〔2010〕204号）、《淄博市国有建设用地使用权监管办法》等相关规定，现就国有建设用地调整容积率补缴土地出让金等有关问题通知如下：

一、严格国有建设用地的容积率管理。国有建设用地使用权出让或划拨，必须明确土地用途、容积率等指标，未明确用途、容积率等规划条件的地块，不得办理供地审批手续。土地使用权人必须严格按照经依法批准的容积率等指标开发和利用土地，不得擅自更改。因城乡规划修改等原因，确需调整容积率的，应经市、县人民政府批准后，按照本通知规定办理。

二、商业和住宅用地性质的出让土地，经依法批准调整容积率的，按照土地市场楼面地价核定应补缴的土地出让价款。即：补缴的土地出让价款=新容积率规划条件下评估期日的市场楼面地价×增加的建筑面积。

三、工业用地性质的出让土地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

四、公共管理与公共服务等其他用地性质的出让土地，经依法批准调整容积率的，补缴的土地出让价款按照新旧容积率规划条件下总地价的差额确定。即：补缴的土地出让价款=新土地使用条件下评估期日的土地使用权市场价格-原土地使用条件下评估期日的土地使用权市场价格。

五、划拨土地依法调整容积率的，按照规定相应增加或变更国有建设用地使用权划拨决定书（以下简称划拨决定书）内容。

六、经市、县人民政府批准国有建设用地容积率调整的地块，按下列程序办理：

（一）市、县人民政府批准后，规划部门为土地使用权人办理建设用地规划许可证变更手续，并及时将调整前后的容积率、增加的建筑面积、用地性质等相关指标，函告国土资源部门。

（二）土地使用权人持国有建设用地使用权出让合同（以下简称出让合同）或划拨决定书及变更后的建设用地规划许可证等相关材料向国土资源部门提出书面申请。

（三）出让土地，国土资源部门拟定出让合同调整方案并核算土地出让金差价，报市、县人民政府审批后，与土地使用权人签订出让合同变更协议，土地出让价款按规定缴入财政专户。

划拨土地，国土资源部门相应增加或变更划拨决定书内容。国土资源部门应及时将办理情况函复规划部门，并将土地出让金缴纳情况抄送同级财政部门。

（四）规划部门依据出让合同变更协议或变更后的划拨决定书、国土资源部门的复函办理建设工程规划许可证等相关规划审批手续。

七、其他

（一）原出让合同未明确容积率的，由规划部门核定，核定工作涉及房屋产权的，应经不动产登记部门核定地上房屋产权面积。规划部门无法核定容积率或经规划部门核定的容积率低于签订出让合同时政府公布的基准地价标准容积率的，可按签订出让合同时政府公布的基准地价标准容积率确定。

（二）符合下列情形之一的，不视为容积率调整：

1. 土地出让后因分割致使局部地块容积率高于整宗地块综合容积率，但建筑总面积未超出规划总建筑面积，经规划部门认定符合规划要求的；

2. 因城市规划调整，出让土地被城市道路红线或绿线占用，致使宗地面积变小，原总建筑面积不变，且不违背出让合同约定的；

3. 其他符合国家、省、市有关规定的。

本通知自 2018 年 1 月 1 日起施行，有效期至 2022 年 12 月 31 日 淄博市人民政府办公厅 2017 年 12 月 19 日（此件公开发布）

十一、山东省人民政府办公厅关于印发 山东省优化不动产登记专项行动方案的通知 (鲁政办字〔2018〕138号)

各市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

《山东省优化不动产登记专项行动方案》已经省政府同意，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

山东省人民政府办公厅

2018年8月10日

(此件公开发布)

山东省优化不动产登记专项行动方案

为认真落实《中共山东省委办公厅山东省人民政府办公厅印发〈关于深化“一次办好”改革深入推进审批服务便民化实施方案〉的通知》有关要求，现就开展优化不动产登记专项行动（以下简称专项行动）制定如下方案。

一、总体要求

(一) 指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，重点围绕推动高质量发展、实施乡村振兴战略、保障和改善民生等领域，坚持“依法依规、高效便民、共享共用”原则，以“一窗受理”、精简材料、流

程优化和信息共享为切入点，深入开展专项行动，实现房屋交易、税收缴纳和转移、抵押等不动产登记相关事项“一次办好”。

（二）工作目标。在群众、企业办理不动产登记时，对有法律法规依据的房屋交易和税款征收等事项，实行部门合并受理，减少重复提交材料，通过信息协同共享满足各部门业务需求，在确保申请材料和登记程序符合要求的前提下，将转移、抵押不动产登记办理时限压缩为5个工作日，其中涉及的税收缴纳和房产限购区域购房资格审核时限均不超过1个工作日。查（解）封登记、抵押注销登记、异议登记以及档案查询等业务即时办结。9月底前，各级实现申请人在一个窗口通过一次申请即可“一次办好”不动产登记的目标。

二、主要工作任务

（一）整合受理窗口，实行“一窗受理”。各级要充分利用现有的场地、设施等，设立不动产登记综合受理窗口，将不动产登记以及相关房屋交易、税款征收等业务部门需要审核、留存的材料一次性收齐，通过网络即时分发至各有关部门。申请人只需在一个窗口提交一次材料，即可完成不动产登记及相关业务的申请。国土资源、住房城乡建设（房管）、税务等部门要根据各自需要，按照“依法依规、不重不漏”标准，确定材料受理清单，共同制定受理材料目录，修订申请表格样式。受理材料种类和样式应符合有关法律法规规定，没有法律法规明确要求的材料一律不得要求申请人提供。申请材料能够通过

扫描共用的，申请人只需提供一份。

（二）优化工作流程，实行并行办理。国土资源、住房城乡建设（房管）、税务等部门要进一步优化业务流程，在不动产登记综合受理窗口收件后，同时推进各自业务办理，除法律法规有明确规定外，不得设置前置审批事项。国土资源部门要加快存量不动产登记数据整合进度，进一步减少权籍调查用时。落实登记流程标准化要求，除需依法定程序进行登记的土地权利外，其他不动产登记均实行审核岗位负责制，不得进行多层审核、件件报批。要依据税务部门提供的完税（免税）证明进行登记，推行税后即时登簿、自助打印证书、证书快递等做法，依法做好协税工作，实现“最多跑一次”目标。住房城乡建设（房管）部门要依法做好房产交易监管工作，完善交易监管信息系统。在实施房地产限购等市场调控政策的市、县（市、区）可以设置购房资格审核环节。税务部门依据不动产登记综合受理窗口提供的材料和部门共享的信息计征税款，推行网上缴税，进一步方便群众、企业。要认真做好房地产价格评估系统定时更新，及时堵塞不动产交易“阴阳合同”等漏洞。国土资源、住房城乡建设（房管）部门不得要求申请人自行调取已有的宗地图、房屋平面图等测绘图纸，严禁利用已有的测绘调查成果收取费用。

（三）畅通信息渠道，实现数据共享。依托政务信息资源共享交换平台，盘活各类已有数据信息，实现数据“无缝衔接”，

充分支撑各部门依法履职，用数据跑路代替群众跑腿。国土资源部门要在确保个人财产隐私和商业秘密的前提下，将涉及房屋的不动产登记相关结果信息实时提供给住房城乡建设（房管）部门，保障住房城乡建设（房管）部门做好房地产市场监测、监管和调控等工作。不动产登记机构受理不动产登记申请后，要即时将税款征收的审核材料和相关数据信息共享给税务部门，确保税务部门落实税收政策、核收税款。住房城乡建设（房管）和税务部门要将新建商品房预售合同备案信息和完税信息实时提供给不动产登记机构，满足不动产登记工作需要。鼓励国土资源与住房城乡建设、规划等部门建立网络连接，不动产登记机构在办理不动产首次登记等业务时，直接通过网络获取符合规划和验收等证明材料，提高工作效率。

（四）提供查询服务，方便人民群众。各部门要建立信息共享的查询服务方式，就一项申请事项由一个部门负责对外查询。其中，涉及有关个人住房信息查询以及住房限购、限贷、限转等需要进行查询的，由住房城乡建设（房管）部门负责。不动产权利人、利害关系人等依法查询不动产信息，因落实差别化税收、信贷政策和国家机关依法因公查询不动产信息等，由国土资源部门负责。国土资源部门和住房城乡建设（房管）部门要采取有效措施，杜绝因信息共享不及时、不全面造成不动产登记信息查询错误。住房城乡建设（房管）部门要在 9 月 30 日前完善新建商品房预售合同备案信息系统，将新建商品房预售合同备案信息实时共享给同级不动产登记机构。

十二、关于加快解决民营企业土地房屋 产权历史遗留问题的指导意见 (鲁自然资规〔2019〕3号)

各市人民政府，各县（市、区）人民政府：

为贯彻落实《山东省人民政府关于支持民营经济高质量发展的若干意见》（鲁政发〔2018〕26号）（以下简称《若干意见》）精神，按照“尊重历史、依法依规、便民利企、分类处置”的原则，经省政府同意，现就加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题，提出以下意见。

一、适用范围和条件

适用于本意见的民营企业，是指2018年11月14日《若干意见》印发前，因用地、建设手续不全等原因造成土地房屋产权遗留问题的民营实体经济企业。同时，民营企业还应满足以下条件：

1. 已进行工商注册登记，并正常经营，符合国家产业政策、生态环保以及安全生产等要求。

2. 企业用地和房屋建设符合土地利用总体规划和城乡规划，未造成土地闲置。

3. 企业土地、房屋权属无争议。

经营性房地产不在范围内。

按本意见解决土地房屋历史遗留问题，应经民营企业申请，市、县（市、区）人民政府研究确定。

二、处置措施

（一）积极做好用地保障

市、县人民政府在进行旧城区改造、企业迁建、棚户区改造以及招商引资等活动中承诺企业先行用地，但后期因规划调整、产业政策变化等原因（以下简称政府原因）造成民营企业用地手续不全的，由民营企业提出申请，市、县人民政府提出解决办法并组织实施。市、县应统筹增减挂钩、工矿废弃地复垦等挖潜指标，充分运用节约集约利用自然资源和批而未供土地调整利用的有关政策，增加土地有效供给，促进民营企业历史遗留用地问题妥善解决。符合国家协议出让政策的，可按协议方式供地。

民营企业自身原因造成用地手续不规范的，按规定做出相应处理后符合补办相关手续条件的，依法补办相关手续。

（二）积极完善建设工程规划手续

因政府原因造成民营企业用地手续不全，未取得建设工程规划许可证的项目，经实地核查，无违反控制性详细规划且不影响重大公共利益和公共安全、符合规划相关技术标准、与周边用地和建筑无利益纠纷，由市、县城乡规划主管部门按照建设现状出具符合规划要求的意见。对其他不符合建设工程规划的建设项目，民营企业应按照市、县人民政府有关部门的处理

意见进行整改，市、县城乡规划主管部门对允许保留且符合规划有关规范标准的建设工程，可出具符合规划要求的意见。

（三）积极完善工程竣工手续

对未办理施工图设计文件审查、质量安全监督备案手续、开工报告或施工许可等原因无法办理工程竣工验收备案的，由建设单位或房屋建筑实际控制人委托具有相应资质等级的勘察、设计单位进行工程结构安全鉴定；需要进行实体质量检测的，应当由具有资质的工程质量检测机构进行检测。鉴定意见向工程所在地住房城乡建设部门报备。报备信息应及时告知不动产登记机构。相关鉴定、检测机构对各自出具的结论负责，并承担相应法律责任。城市基础设施配套费按规定缴纳。

（四）积极补办消防安全手续

按国家有关规定，应当办理消防手续的历史遗留问题建筑，经依法处理后补办消防手续。新版国家工程建设消防技术标准实施之前，建设工程的消防设计文件已经施工图审查合格的，可按施工图审查时适用的标准执行，但鼓励建设、设计、施工及使用单位积极采用新标准。

（五）减轻企业财税负担

民营企业在缴纳土地出让金中遇到资金困难的，经企业提出申请，经原出让土地使用权的人民政府同意，可通过变更出让合同缩短出让年期方式处置。

市、县（市、区）人民政府可根据国家和省相关税费减免政策规定，对符合条件的民营企业给予税费优惠。对于已经进

入行政强制执行程序的民营企业，可以按照《行政强制法》的规定，在不损害公共利益和他人合法权益的前提下达成执行协议，当事人采取补救措施的，可以减免加处的罚款或者滞纳金。

（六）解决资料丢失问题

国有土地使用证、建设工程规划许可证、房屋竣工验收等资料遗失的，经企业申请，相关职能部门应予以补正或复印存根。在办理上述相关业务过程中，职能部门通过查询档案出具土地、房屋来源等认定意见的，可不再补发相关证书或证明。

（七）妥善解决不动产统一登记相关问题

民营企业土地房屋产权历史遗留问题存续期间，自然资源、住房城乡建设、消防等部门出具的相关意见或证明等材料，可作为不动产登记申请材料。处理遗留问题涉及权利主体变化的登记事项，不动产登记机构应公告无异议后予以登记。

1. 因改组、改制、合并、兼并等原因，造成现权利主体不清晰或登记申请主体与相关材料不相符的，由县级以上地方人民政府组织相关部门进行权利主体认定，并在政府官方媒体公示认定结果；权利主体存在争议或纠纷的，经司法裁决进行认定。公示期或起诉期满未提出异议的，现申请人可持人民政府的生效决定或者人民法院、仲裁委员会的生效法律文书单方提出登记申请。

2. 不动产统一登记实施前，土地、房屋已分别登记，房屋登记用途和土地登记用途不一致的，当事人申请不动产登记时，除具有违法、权属纠纷等法律法规规定不予登记的情形外，

继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，在不动产登记簿中记载有关情况。不动产所在地的市、县人民政府应组织自然资源、住房城乡建设（或房屋管理）等部门在登记后一年内，依法完善相关手续。未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。

发现已经登记的不动产和权利出现交叉、冲突的，不动产登记机构要告知申请人办理更正登记，经相关权利人同意或者依生效法律文书，及时更正。

3. 依法登记的工业企业用地，已分割转让但尚未申请登记，分割转让双方土地边界清楚，构筑物、建筑物无产权纠纷，共用建筑、场地及公共设施、设备等已达成协议的，由市、县人民政府组织有关部门，对涉及到的规划条件、用途、出让金、税收、环保、消防等事宜提出处理意见。同意分割转让的，按意见办理后由民营企业持相关材料申请不动产登记，分割转让登记、地役权登记可一并办理。不得通过宗地分割变相倒卖土地。

4. 高标准厂房按幢、层等权属封闭的空间提供给民营企业独立使用，符合分割转让要求的，予以分割登记。不动产登记簿记载建筑面积（包括专有建筑面积、分摊建筑面积）、独用土地面积。专有部分以外的共有部分，按照建筑物区分所有权业主共有进行登记。

5. 推行续贷不动产抵押登记。对于金融机构与民营企业达成续贷协议的，可将前一笔贷款已经设立的抵押权注销登记

和新一笔贷款需要办理的抵押权设立登记一并受理、同步审核、分别登簿，实现不动产抵押权注销登记与抵押权设立登记无缝对接。涉及到抵押顺位变更调整的，应符合有关法律法规的规定。

（八）严格企业失信惩戒

对民营企业在完善土地房屋产权手续过程中，存在提供虚假材料骗取审批等违法失信行为的，除依法追究其法律责任外，由市、县（市、区）人民政府按照《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号），追究有关人员的责任，对失信民营企业采取联合惩戒措施。

三、有关要求

各市、县（市、区）人民政府要落实属地管理主体责任，制定解决历史遗留问题的路线图和时间表，组织企业集中申报。各有关部门要在当地政府统一领导下，各司其职，密切配合，简化程序，提高效率。在解决土地房屋产权历史遗留问题中，对执行省、市、县（市、区）人民政府决定的行政行为实行尽职免责。

本意见自2019年7月10日起施行，有效期至2021年7月10日止。

山东省自然资源厅 山东省工业和信息化厅 山东省财政厅
山东省住房和城乡建设厅 山东省地方金融监督管理局
中国银行保险监督管理委员会山东监管局

十三、山东省人民政府办公厅关于 进一步压缩不动产登记办理时间的通知 (鲁政办发〔2019〕23号)

各市人民政府，各县（市）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为贯彻落实《国务院办公厅关于压缩不动产登记办理时间的通知》（国办发〔2019〕8号，以下简称《通知》）要求，巩固提升全省不动产登记专项行动成果，深入推进审批服务便民化，不断增强企业和群众改革获得感，经省政府同意，现将进一步压缩不动产登记办理时间有关事项通知如下。

一、巩固提升不动产登记改革成果

（一）严格办理时限。2019年年底以前，各级利用政务信息资源共享交换平台建立部门间信息共享机制，不动产登记需要使用有关部门信息的通过共享获取；全省一般登记、抵押登记业务办理时间压缩至5个工作日以内。查封、解押、地址变更、更名变更、异议等一般登记业务即时办结；非涉税抵押登记（不含在建工程抵押）1个工作日办结。政府统一组织的不动产登记不在5个工作日限时范围内。申请人补正时间、非公证继承核查时间以及不动产登记公告时间不计入登记办理时间。首次登记及界址发生变化的变更、转移登记申请应在受理前完

成权籍调查落宗。

（二）简化环节和材料。不动产登记机构应加强与住房城乡建设（房管）、税务、金融信贷等部门的衔接。开展抵押、变更、转移、注销等相关联登记事项一并申请、受理与审核、依序登簿的登记模式，减少申请人申请次数，提高审核效率。全面推行新建商品房转移和抵押预告登记，推行各类预告登记转本登记单方申请。对规划核实现场查看、首次登记现场查看等可以合并办理的环节一律合并，减少项目实地查看次数。推行房地产开发企业和银行身份资料等预存、复用。财政、税务部门应推进移动客户端税费缴纳。不动产登记机构与银行等金融机构互设不动产抵押登记和抵押贷款便民服务点。

（三）推进信息互通共享，开展“一网通办”。2019年年底以前，省自然资源厅会同省大数据局等有关部门依托信息化手段，开展不动产登记“一网通办”，推进电子证照应用。通过“一网通办”共享交换平台提取的信息包括：法院的司法判决信息和判决、调解书；机构编制部门的党政群机关统一社会信用代码赋码及事业单位法人登记管理等信息；公安部门的申请人公民身份号码、姓名、户口登记地址和照片；民政部门的婚姻登记、遗体火化、社会组织注册登记等信息；司法行政部门的继承公证信息；财政部门、自然资源部门推进的移动客户端缴纳不动产登记费等政府非税收入缴费业务信息；住房城乡建设（房管）部门的新建商品房预售（现售）合同网签备案、竣

工验收备案等资料；卫生健康部门的死亡医学证明、出生医学证明等信息；国有资产监督管理机构作出的企业土地房屋资产调拨信息；市场监管部门的市场主体基本信息（名称、统一社会信用代码、住所、法定代表人）；海洋主管部门的海域审批信息；林业主管部门的林权审批信息；税务部门的税收信息及推进移动客户端缴税业务信息；银保监部门的金融许可证信息；自然资源部门的规划、测绘、土地出让、土地审批、闲置土地等信息。2020年6月底前，力争实现全省不动产登记业务网上申请、网上审核、网上反馈、现场核验、一次办结、随到随办的“一网通办”模式。

二、推进不动产登记标准化、规范化建设

（一）推进流程再造，强化规范引领。优化不动产登记流程，制定全省统一的38个不动产登记指导性流程标准。2019年8月底前，各市、县（市、区）不动产登记机构完成流程图制定并优化到位。推进不动产登记大厅配置法治工作室，为办事群众进行政策解答、法治宣传，2020年所有市、县（市、区）实现法治服务进不动产登记大厅。

（二）创新服务方式，提升服务质量。加强标准化窗口建设，不动产登记窗口数量和窗口工作人员原则上按1:1.2配备。不动产登记大厅必须配齐评价器、查询和复印设备；非公证继承（受遗赠）业务应配备问询室以及录音、录像设备。构建亲清新型政商关系，主动为企业和办事群众提供延时、错时、

上门、帮办代办服务。建立不动产登记机构与企业、行业协会商会会商机制，为业务量较大的开发企业提供定制化服务。坚持用心用情，主动为老、弱、病、残等特殊人群提供优质服务。鼓励不动产登记机构利用双休日、节假日提供预约服务，切实增强群众和企业改革获得感。

（三）优化测绘成果获取方式。办理不动产首次登记前，登记机构通过部门信息共享，直接提取前期土地、林权、海域审批测绘及规划核实、房屋预销售测绘等成果，能够直接提取并符合不动产登记要求的测绘成果，不得另行要求当事人开展测绘和权籍调查。推进不动产权籍调查过程中的土地、房屋等联合测绘，实行用于规划核实的测绘和用于不动产登记的测绘整合，降低政府和企业的成本。探索设立统一的不动产测绘综合服务窗口，依申请提供不动产权籍调查测绘成果，用于不动产测绘和相关业务服务，避免重复测绘，减轻企业负担。

三、保障措施

（一）强化组织领导。各市、县（市、区）政府要加强组织领导和统筹协调，结合实际制定具体实施方案。各相关部门要全力支持、密切配合，共同推进压缩不动产登记时间相关工作，确保按期实现任务目标。要加大财政投入，保障不动产登记窗口建设、数据整合、权籍调查、信息化建设以及便民服务设施配置需要。测绘地理信息主管部门应当会同本级不动产登记主管部门加强对不动产测绘的管理。

（二）加强登记队伍建设。不动产登记工作法律政策性强、业务量大，对工作人员素质要求高。要切实解决不动产登记窗口工作人员临聘多、薪酬低等问题，建立激励机制，确保一线窗口人员薪酬福利有保障、晋升发展有空间。加强业务学习和培训，提升不动产登记队伍能力素质，打造不动产登记优质服务品牌。

（三）加强督查和宣传。各市、县（市、区）政府要加强对工作落实情况的督导检查，自然资源部门要加强对改革情况的跟踪指导，对改革成效显著的地方予以表扬激励，对工作推进不力、进度滞后的地方及时督促整改。充分利用报纸、广播、电视、网络、新媒体等载体，加大宣传力度，及时宣传报道相关典型做法和工作成效。加强舆论引导，及时回应群众关切。

山东省人民政府办公厅

2019年8月2日

十四、山东省人民政府办公厅印发 关于深化“放管服”改革优化营商环境重点 任务的分工方案的通知鲁政办发[2019]29号

严格落实国家压减企业资质资格认定的改革措施，依法依规组织实施资质认可管理工作。探索对部分资质资格实行告知承诺管理，在全省范围内开展建筑业企业资质告知承诺制审批试点。（省自然资源厅、省住房城乡建设厅、省交通运输厅、省应急厅等有关部门按职责分工负责）

推进用地规划“多审合一、多证合一”改革，合并用地预审和规划选址，整合建设用地规划许可证、建设用地批准书，以划拨方式供地的，同步核发国有土地划拨决定书，2019年12月底前减少用地规划相关证照。（省自然资源厅、各市政府按职责分工负责）

加快推进不动产登记“一网通办”，2019年12月底前，实现法院、机构编制、公安、民政等15个部门信息与不动产登记信息共享连通。全省一般登记、抵押登记业务办理时间压缩至5个工作日以内；查封、解押、地址变更、更名变更、异议等一般登记业务即时办结；非涉税抵押登记（不含在建工程抵押）1个工作日办结。2020年6月底前，力争实现全省不动产登记业务网上申请、网上审核、网上反馈、现场核验、一次办结、随到随办的“一网通办”模式。（省自然资源厅牵头，省政府有关部门、各市政府按职责分工负责）

十五、产业用地政策实施工作指引 (2019年版)

第一章 总则

第一条(产业用地政策含义)产业用地政策是指国务院、国务院办公厅及自然资源部等部门的规范性文件中规定的适用于特定行业的用地政策。上述特定行业不包括房地产业。

本指引引用的相关文件清单见附录,并可在中国政府网(www.gov.cn)或自然资源部门户网站(www.mnr.gov.cn)查询。

第二条(产业用地涉及的内容)本指引重点对上述特定行业涉及的国土空间规划、土地用途管制、土地利用计划安排、土地供应、土地利用、不动产登记等涉及的政策要点予以归纳说明。

第三条(产业用地基本原则)地方各级自然资源主管部门应当遵守国家有关法律法规规章和产业用地政策规定,落实国土空间规划的管控要求,在保障产业发展用地中坚持规划确定用途、用途确定供应方式、市场确定供应价格的原则。

第四条(平等对待各类用地主体)地方各级自然资源主管部门执行产业用地政策时,应当坚持公平、开放、透明的市场规则,对产业用地中各种所有制经济一视同仁、平等对待,防止排除、

限制市场竞争等不规范行为。

第二章 土地供应基本规定

第五条（**划拨方式取得国有建设用地使用权**）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，方可划拨方式提供国有建设用地使用权。划拨国有建设用地使用权人应当按照划拨决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。未经有批准权的市、县人民政府自然资源主管部门批准，划拨国有建设用地使用权不得擅自转让、出租。

除划拨决定书、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新出让的外，划拨国有建设用地使用权人申请办理有偿使用手续的，自然资源主管部门应当依法依规予以办理。

第六条（**出让方式取得国有建设用地使用权**）工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

符合《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）的相关条件和要求的国有建设用地使用权，可以协议方式出让，按照《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发〔2006〕114号）办理出让手续。以协议方式出让国有建设用地使用权的出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

依法以出让方式取得的国有建设用地使用权，在使用年限内可以转让、出租、抵押等。

第七条（**改变土地用途**）依据《土地管理法》《城市房地

产管理法》的规定，建设单位应当按照国有建设用地使用权出让等有偿使用合同的约定或者国有建设用地划拨批准文件的规定使用土地。确需改变土地用途的，经有关人民政府自然资源主管部门同意，报原批准用地的人民政府批准。经批准改变土地用途的，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，相应补缴国有建设用地使用权价款，按规定办理不动产登记。

第三章 产业用地政策实施

第八条（可按原地类管理的情形）各地要依据国土空间规划积极引导产业项目合理选址，尽量利用未利用地及存量建设用地等，不占或少占耕地，严格保护永久基本农田。依据下列规定使用的农用地或未利用地，可按原地类认定和管理，并严格按照规定条件使用土地。

（一）依据《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）的规定，光伏、风力发电项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用土地的，对不占压土地、不改变地表形态的用地部分，可按原地类认定。依据《关于支持光伏扶贫和规范光伏发电产业用地的意见》（国土资规〔2017〕8号）的规定，对深度贫困地区脱贫攻坚中建设的光伏发电项目，国家能源局、国务院扶贫办确定下达的全国村级光伏扶贫电站建设规模范围内的光伏发电项目，以及符合当地建设要求和认定标准的光伏复合项目，其光伏方阵使用

永久基本农田以外的农用地的，在不破坏农业生产条件的前提下，可不改变原用地性质。其中，农用地、未利用地按照土地调查成果认定，光伏方阵用地面积按照《光伏电站工程项目用地控制指标》（国土资规〔2015〕11号）核定。

（二）依据《关于支持旅游业发展用地政策的意见》（国土资规〔2015〕10号）的规定，旅游项目中属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的，不征收（收回）、不转用，按现用途管理。

（三）依据《促进乡村旅游发展提质升级行动方案（2018-2020年）》（发改综合〔2018〕1465号）的规定，经市县发展改革、住房城乡建设、农业农村、文化和旅游等主管部门认定为仅在年度内特定旅游季节使用土地的乡村旅游停车设施，自然资源主管部门在相关设施不使用永久基本农田、不破坏生态与景观环境、不影响地质安全、不影响农业种植、不硬化地面、不建设永久设施的前提下，可不征收（收回）、不转用，按现用途管理。超出特定旅游季节未恢复原状的，由市县发展改革、住房城乡建设、农业农村、文化和旅游等主管部门责令恢复原状。

（四）依据《关于促进自驾车旅居车旅游发展的若干意见》（旅发〔2016〕148号）的规定，对自驾车旅居车营地的特定功能区，使用未利用地的，在不改变土地用途、不固化地面的前提下，可按原地类管理。

（五）依据《全国冰雪场地设施建设规划（2016—2022年）》（体经字〔2016〕646号）的规定，对利用现有山川水面建设冰雪场地设施，对不占压土地、不改变地表形态的，可按原地类管理。

第九条（土地利用计划安排）各地要根据国家产业政策、国土空间规划和当地产业发展情况，统筹使用新增和存量建设用地，合理安排用地计划指标，优先支持符合产业政策的项目用地，服务民生设施建设，促进产业创新发展。

（一）依据《国务院关于促进外资增长若干措施的通知》（国发〔2017〕39号）的规定，允许各地在符合经济社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划的前提下，对国家级开发区利用外资项目所需建设用地指标予以优先保障，做到应保尽保。

（二）依据《国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见》（国办发〔2017〕21号）的规定，各地要将医疗、养老、教育、文化、体育等领域用地纳入国土空间规划和年度用地计划，农用地转用指标、新增用地指标分配要适当向上述领域倾斜，有序适度扩大用地供给。

（三）依据《国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见》（国办发〔2016〕14号）的规定，省级人民政府在用地指标中可对国家级经济技术开发区予以单列，优先安排创新创业企业用地。

(四)依据《国务院关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见》(国发〔2012〕14号)的规定,对规划建设的小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区等,要优先安排用地计划指标。

(五)结合本地区实际,优先安排产业发展较快的地区、集聚区及使用未利用地发展产业的用地计划。

第十条(国有建设用地供应计划安排)市、县自然资源主管部门应结合产业用地政策要求和国土空间规划,依据《国有建设用地供应计划编制规范(试行)》(国土资发〔2010〕117号)的规定编制年度国有建设用地供应计划,科学安排国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式。符合下列规定的,可优先纳入供应计划:

(一)国务院及其职能部门发布的产业发展规划中明确的重点产业。

(二)国务院及其职能部门发布的产业促进政策中明确的重点产业。

(三)县级以上地方人民政府依据前述规划、政策明确的本地区重点产业。

各地制定国有建设用地供应计划,要根据国家对养老、教育、医疗、体育等公共服务设施建设的政策要求,合理确定并保障土地供应规模。依据《国务院关于促进外贸回稳向好的若干意见》(国发〔2016〕27号)的规定,中西部地区要加大加工贸

易产业用地保障力度，优先纳入供地计划并优先供应。

第十一条（**土地用途的确定**）市、县自然资源主管部门在组织产业用地供应时，在城市、镇规划区内以出让方式供地的，应按照《城乡规划法》的规定，依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为出让合同的组成部分。

国家支持发展的新产业、新业态项目用地，符合国土资规〔2015〕5号文件规定的，可以按照相关规定确定土地用途。对现行国家标准分类中没有明确定义的新产业、新业态类型，市、县自然资源主管部门可按照国土资规〔2015〕5号文件规定，结合土地供应政策要求和当地产业发展实际需要，商同级产业主管部门提出规划用途的建议意见。

市、县自然资源主管部门在签订国有建设用地使用权出让合同时，合同中的宗地用途按国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）规定的土地二级类填写，规划条件与《土地利用现状分类》无直接对应类型的，应研究确定对应的土地二级类的类型，必要时可征求产业、投资部门意见。鼓励地方自然资源主管部门研究制定城乡规划用地分类与土地利用现状分类对照表，经批准后统一执行。

依据国土资规〔2015〕5号文件的规定，新产业新业态发展中工业用地、科教用地兼容该文件规定的用途设施（不包括商品住宅）建筑面积不超过15%的，仍按工业、科教用途管

理。其他情形下，同一宗土地上兼容两种以上用途的，应确定主用途并依据主用途确定供应方式；主用途可以依据建筑面积占比确定，也可以依据功能的重要性确定，确定主用途的结论和理由应当写入供地方案，经批准后实施。

第十二条（配套设施建设纳入土地供应条件的情形）依据《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）、《国务院办公厅转发卫生计生委等部门关于推进医疗卫生与养老服务相结合指导意见的通知》（国办发〔2015〕84号）、《国务院办公厅关于加快新能源汽车推广应用的指导意见》（国办发〔2014〕35号）、国土资规〔2015〕5号、国土资规〔2015〕10号、《关于支持电影发展若干经济政策的通知》（财教〔2014〕56号）等的规定，对新能源汽车充电设施、无线通讯基站、分布式光伏发电设施、社区居家养老（医疗、体育、文化）服务设施、电影院（影厅）、旅游厕所等布点分散、单体规模小、对其他建筑物构筑物有密切依附关系的产业配套设施，允许在新供其他建设项目用地时，将其建设要求纳入供地条件。

市、县自然资源主管部门应主动告知相关部门上述配建政策，对相关部门提出的配建和建成后资产移交及运营管理要求，市、县自然资源主管部门经研究认定符合控制性详细规划和用地标准，且不影响供应环节的公平、公正竞争的，可依法先将配建要求纳入规划条件后，再行纳入供地条件。

第十三条（支持土地复合利用的情形）依据国土资规〔2015〕5号文件的规定，鼓励开发区、产业集聚区规划建设多层工业厂房、国家大学科技园、科技企业孵化器，供中小企业进行生产、研发、设计、经营多功能复合利用。标准厂房用地按工业用途管理，国家大学科技园、科技企业孵化器实行只租不售、租金管制、租户审核、转让限制的，其用地可按科教用途管理。

第十四条（办理划拨国有建设用地使用权）地方各级自然资源主管部门在执行《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。

市、县自然资源主管部门划拨国有建设用地使用权时，在符合国土空间规划的前提下，可以建设项目审批、核准、备案文件记载的项目建设内容为依据判断是否符合《划拨用地目录》，不得以建设单位投资来源为民间投资、外商投资或政府和社会资本合作等为由限制申请划拨用地。

对于《划拨用地目录》明确要求“非营利性”或“公益性”的建设用地项目，自然资源主管部门方可要求建设单位提供拟使用土地者的非营利性质证明文件，包括但不限于民办非企业单位登记证书、社会服务机构登记证书和国务院文件、行业主管部门文件等规定的审查意见、初审意见等，但不得对《划拨

用地目录》未明确要求“非营利性”或“公益性”的建设用地项目提出同等要求。

依据《关于优化社会办医疗机构跨部门审批工作的通知》（发改社会〔2018〕1147号）的规定，社会力量申请划拨国有建设用地用于建设非营利性医疗机构的，因尚不能完成医疗机构执业登记、社会服务机构登记，自然资源、卫生健康、民政、中医药主管部门要协调落实划拨用地相关政策。民政部门对除经营场所外的相关资质作初步审查后，可向自然资源主管部门提供有条件的初审意见。自然资源主管部门可将民政部门的意见作为参考依据，按法定程序受理划拨用地申请。

依据《国土资源部关于贯彻落实〈国务院关于促进节约集约用地的通知〉的通知》（国土资发〔2008〕16号）的规定，市、县自然资源主管部门在受理划拨用地申请、发放划拨用地决定书后要及时向社会公示建设项目划拨用地相关信息。

第十五条（办理协议出让国有建设用地使用权）原划拨、承租国有建设用地使用权人申请办理协议出让，以及划拨国有建设用地使用权转让申请办理协议出让的，除划拨决定书、租赁合同、法律、法规、行政规定等明确应当收回国有建设用地使用权重新公开出让的外，经依法批准，可采取协议方式出让。

以长期租赁方式提供各种用途的国有建设用地，符合《协议出让国有土地使用权规定》的可采取协议方式，参照以协议方式出让国有建设用地使用权的规定办理。

依据体经字〔2016〕646号文件的规定，对非营利性的冰雪运动项目专业比赛和专业训练场（馆）及配套设施，不符合划拨用地目录的，可以协议方式供地。

第十六条（以长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应国有建设用地使用权）产业用地可以采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应。长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用。先租后让，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。租让结合，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再将部分用地保持租赁、部分用地转为出让的供应方式。弹性年期，是指整宗土地以低于对应用途国有建设用地使用权出让法定最高年限的使用年期出让的供应方式。

以长期租赁方式使用土地的，应按照《规范国有土地租赁若干意见》（国土资发〔1999〕222号）的规定执行，租赁期限不得超过20年。以租让结合方式使用土地的，租赁部分单次签约时限不得超过20年，可以续签租赁合同。

依法必须以招标拍卖挂牌方式出让国有建设用地使用权的土地实行先租后让、租让结合的，招标拍卖挂牌程序可在租赁供应时实施，在承租方使用租赁土地达到合同约定条件后需办理出让手续时，可采取协议方式出让。

地方自然资源主管部门可以根据需要商相关产业主管部

门，制定本地区具体适用长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期供应方式的指导目录和管理规定。

第十七条（以作价出资（入股）方式供应国有建设用地使用权）国有建设用地使用权作价出资（入股）是指国家以一定年期的国有土地使用权作价，作为出资投入改组后的新设企业，该土地使用权由新设企业持有，可以依照土地管理法律、法规关于出让土地使用权的规定转让、出租、抵押。

符合下列规定的，国有建设用地使用权可采取作价出资（入股）方式供应：

（一）依据《国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见》（国办发〔2011〕59号）的规定，政府投资建设不以盈利为目的、具有公益性质的农产品批发市场，可按作价出资（入股）方式办理用地手续，但禁止改变用途和性质。

（二）依据《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（国土资规〔2016〕20号）的规定，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，支持市、县政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设。支持各地以土地使用权作价出资或者入股方式供应标准厂房、科技孵化器用地。

（三）国有企业原使用的生产经营性划拨土地使用权，符

合国家有关行业、企业类型和改革需要的，可采用作价出资（入股）方式进行有偿使用。

各地以作价出资（入股）方式供应土地使用权时，可参照出让程序，由省（市、县）人民政府自然资源主管部门会同城市建设、房产管理部门共同拟定方案，报经同级人民政府批准后，由省（市、县）人民政府自然资源主管部门实施。

自然资源主管部门在办理以作价出资（入股）方式供应国有建设用地使用权时，应当依据《企业国有资产法》提请本级人民政府授权特定机构履行出资人职责。

第十八条（**企业转型涉及的用地**）依据《国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见》（国发〔2012〕39号）、《国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见》（国办发〔2014〕51号）、《国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见》（国办发〔2014〕9号）、《关于支持钢铁煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见》（国土资规〔2016〕3号）等的规定，对旧城区改建需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地、工业用地，在收回原国有建设用地使用权后，经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排用地，有土地使用标准要求的，应按标准安排同类用途用地。

依据《国务院办公厅关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知》（国办发〔2018〕124号）的规定，经营性文化事业单

位转制涉及的原划拨土地，转制后符合《划拨用地目录》的，可继续以划拨方式使用；不符合《划拨用地目录》的，应当依法实行有偿使用。

第十九条（**鼓励地下空间开发**）依据《关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知》（建城〔2016〕193号）的规定，通过分层规划，利用地下空间建设公共停车场的，地块用地规划性质为相应地块性质兼容社会停车场用地。对新建建筑充分利用地下空间，超过停车配建标准建设地下停车场，并作为公共停车场向社会开放的超配部分，符合规划的，可不计收土地价款。

第二十条（**过渡期政策**）对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当收回土地使用权重新出让的除外。

产业用地政策对“暂不变更”的时限没有明确规定的，时限及后续管理可参照国土资规〔2015〕5号文件执行，或由地方自然资源主管部门会同相关部门制定实施细则，但时限起算时点应在设定过渡期政策相关文件有效期内。

自然资源主管部门应当做好相关起算时点和过渡期时间跨度的备案管理,过渡期临近结束时,应当提前通知存量房产、土地资源的使用方,掌握其继续使用房产、土地资源的意愿,做好政策服务。期满及涉及转让需以协议方式办理相关用地手续的,按《协议出让国有土地使用权规定》和《协议出让国有土地使用权规范(试行)》办理。

第二十一条(土地价格评估)依据《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资厅发〔2018〕4号)的规定,政府在供应产业用地前应依据土地估价结果和产业政策综合确定底价。产业用地价格评估应遵循出让地价评估技术规范,至少选择两种方法,且须包括收益还原法、市场比较法、剩余法中的一种方法,以及成本逼近法、公示地价系数修正法中的一种方法。

对于存在可比交易实例的,宜首选市场比较法评估。对于缺乏市场交易的,可从同类产业的客观运营收益中剥离出土地收益,通过收益还原法评估地价。对于尚无明确收益资料的新兴产业用地,可通过相同或类似产业的投资分析资料等分析预测其正常收益,合理分配评估方法权重确定评估结果。对于国家予以政策扶持的产业类型,应遵循区分市场定价与政策优惠的原则,评估该类用地的正常市场价格后,综合考虑产业政策予以修正,确定基于相关政策约束下的参考价格。

第二十二条(土地供应价格的确定)各省(区、市)确定

的优先发展产业且用地集约的工业项目，以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价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70%执行。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。旅游相关建设项目中的人造景观用地应根据具体行业市场经营情况，客观评估确定供应底价。

依据《国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见》（国办发〔2011〕38号）的规定，农产品批发市场用地作为经营性商业用地，应严格按照规划合理布局，土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地价的，可以参照市场地价水平、所在区域基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价。

依据体经字〔2016〕646号文件的规定，在符合生态环境保护要求和相关规划的前提下，对使用荒山、荒地、荒滩及石漠化土地建设的冰雪项目，出让底价可按不低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的原则确定。

依据发改综合〔2018〕1465号文件的规定，对使用“四荒地”及石漠化、边远海岛建设的乡村旅游项目，出让底价可按不低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取相

关费用之和的原则确定。

第二十三条（使用集体建设用地的情形）产业发展允许依法依规使用集体建设用地，农村土地制度改革试点地区的集体经营性建设用地用于相关产业发展的按照试点政策规定执行。根据国务院及相关部门政策规定，符合下列情形的产业用地，可以使用集体建设用地：

（一）依据国办发〔2019〕5号文件、《国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见》（国办发〔2016〕91号）等的规定，养老机构可依法依规使用农村集体建设用地发展养老服务设施。

（二）依据《国务院办公厅关于支持返乡下乡人员创业创新促进农村一二三产业融合发展的意见》（国办发〔2016〕84号）的规定，各省（区、市）可以根据本地实际，制定管理办法，支持返乡下乡人员依托自有和闲置农房院落发展农家乐。在符合农村宅基地管理规定和相关规划的前提下，允许返乡下乡人员和当地农民合作改建自住房。

（三）依据《关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知》（国土资规〔2017〕12号）的规定，在充分保障农民宅基地用益物权、防止外部资本侵占控制的前提下，探索农村集体经济组织以出租、合作等方式盘活利用空闲农房及宅基地，按照规划要求和用地标准，改造建设民宿民俗、创意办公、休闲农业、乡村旅游等农业农村体验

活动场所。

（四）依据发改综合〔2018〕1465号的规定，农村集体经济组织可以依法使用自有建设用地自办或以土地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同参与乡村旅游基础设施建设。

（五）依据《关于促进乡村旅游可持续发展的指导意见》（文旅资源发〔2018〕98号）的规定，鼓励通过流转等方式取得属于文物建筑的农民房屋及宅基地使用权，统一保护开发利用。在充分保障农民宅基地用益物权的前提下，探索农村集体经济组织以出租、入股、合作等方式盘活利用闲置宅基地和农房，按照规划要求和用地标准，改造建设乡村旅游接待和活动场所。

（六）依据旅发〔2016〕148号文件的规定，选址在土地利用总体规划确定的城镇规划区外的自驾车旅居车营地，其公共停车场、各功能区之间的连接道路、商业服务区、车辆设备维修及医疗服务保障区、废弃物收纳与处理区等功能区可与农村公益事业合并实施，依法使用集体建设用地。

第四章 产业用地管理要求

第二十四条（国家支持发展产业项目的认定）落实产业用地政策时，对相关项目是否属于国家支持发展产业难以确认的，市、县自然资源主管部门应会商产业主管部门，对项目性质予以认定。

产业主管部门能够就上述事项提供文件依据的，市、县自然资源主管部门应依据文件、按相关产业用地政策执行。产业主管部门不能就上述事项提供相应文件的，市、县自然资源主管部门可在与产业主管部门商议达成共识的基础上，共同提出对项目用地适用政策的建议，报请有批准权的人民政府批准后实施。

第二十五条（**土地供应前置条件**）依据国土资规〔2015〕5号文件的规定，对政策允许将产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件的，设置供应前置条件时，市、县自然资源主管部门应当商请提出供应前置条件的部门，书面明确设置土地供应前置条件的理由或必要性、适用要求、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式等。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，可以予以设置。在制定供地方案和签署供地文件时，除将相关内容写入外，还应当将提出前置条件部门出具的上述书面文件作为附件一并收入，并在向土地供应集体决策机构汇报时专门作出说明。

市、县自然资源主管部门应会同相关部门落实国土资规〔2015〕5号文件将项目用地产业发展承诺书作为签订土地供应合同前提条件的规定，提醒提出关联条件部门监督承诺书履行情况。

第二十六条（**限制改变用途与分割转让及探索抵押融资**）

对于落实产业用地政策供应的宗地，相关规范性文件有限制改变用途、限制转让或分割转让等规定的，原则上应当将限制要求写入划拨决定书或有偿使用合同，在分割转让审批中予以落实。其中，对经批准的用地，相关规范性文件规定该类用地禁止改变用途、容积率等土地使用条件用于其它建设的，自然资源主管部门要予以严格监管。

依据国办发〔2019〕5号文件的规定，探索允许营利性养老机构以有偿取得的土地、设施等资产进行抵押融资。

依据国办发〔2017〕21号文件的规定，探索允许营利性的养老、教育等社会领域机构以有偿取得的土地、设施等财产进行抵押融资。

第二十七条（卷宗与台账管理）市、县自然资源主管部门要加强产业用地政策实施的服务和监管，适用的产业用地政策文件应当纳入土地使用权供应档案卷宗长期妥善保存。根据需要建立产业用地政策适用项目台账，记录项目基本情况、适用产业用地政策、供后投资建设情况、过渡期起始时间及期满处理情况等。

第二十八条（落实批后监管责任）市、县自然资源主管部门要加强与产业主管部门的协调配合，依据土地供应合同、划拨决定书、产业主管部门出具的相关文件、前置条件文件、项目用地产业发展承诺书等约定的用地条件、用地责任、监管责任，强化用地供后联合监管，重大事项要及时向本级人民政府或相关机构报告。

附录

产业用地政策实施工作指引（2019年版）

引用的相关文件清单

序号	文件名称	文号
1	国务院关于推动创新创业高质量发展打造“双创”升级版的意见	国发〔2018〕32号
2	国务院关于加强滨海湿地保护 严格管控围填海的通知	国发〔2018〕24号
3	国务院关于积极有效利用外资推动经济高质量发展若干措施的通知	国发〔2018〕19号
4	国务院关于促进外资增长若干措施的通知	国发〔2017〕39号
5	国务院关于强化实施创新驱动发展战略进一步推进大众创业万众创新深入发展的意见	国发〔2017〕37号
6	国务院关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知	国发〔2017〕13号
7	国务院关于鼓励社会力量兴办教育促进民办教育健康发展的若干意见	国发〔2016〕81号
8	国务院关于印发“十三五”旅游业发展规划的通知	国发〔2016〕70号
9	国务院关于统筹推进县域内城乡义务教育一体化改革发展的若干意见	国发〔2016〕40号
10	国务院关于印发全民健身计划（2016—2020年）的通知	国发〔2016〕37号
11	国务院关于深化制造业与互联网融合发展的指导意见	国发〔2016〕28号
12	国务院关于促进外贸回稳向好的若干意见	国发〔2016〕27号
13	国务院关于积极发挥新消费引领作用 加快培育形成新供给新动力的指导意见	国发〔2015〕66号
14	国务院关于促进快递业发展的若干意见	国发〔2015〕61号
15	国务院关于推进国内贸易流通现代化建设法治化营商环境的意见	国发〔2015〕49号
16	国务院关于促进云计算创新发展培育信息产业新业态的意见	国发〔2015〕5号
17	国务院关于加快发展体育产业促进体育消费的若干意见	国发〔2014〕46号
18	国务院关于印发物流业发展中长期规划（2014—2020年）的通知	国发〔2014〕42号
19	国务院关于促进旅游业改革发展的若干意见	国发〔2014〕31号
20	国务院关于加快发展现代保险服务业的若干意见	国发〔2014〕29号
21	国务院关于加快发展生产性服务业促进产业结构调整升级的指导意见	国发〔2014〕26号
22	国务院关于进一步优化企业兼并重组市场环境的意见	国发〔2014〕14号
23	国务院关于推进文化创意和设计服务与相关产业融合发展的若干意见	国发〔2014〕10号

24	国务院关于化解产能严重过剩矛盾的指导意见	国发〔2013〕41号
25	国务院关于促进健康服务业发展的若干意见	国发〔2013〕40号
26	国务院关于加强城市基础设施建设的意见	国发〔2013〕36号
27	国务院关于加快发展养老服务业的若干意见	国发〔2013〕35号
28	国务院关于改革铁路投融资体制加快推进铁路建设的意见	国发〔2013〕33号
29	国务院关于城市优先发展公共交通的指导意见	国发〔2012〕64号
30	国务院关于深化流通体制改革加快流通产业发展的意见	国发〔2012〕39号
31	国务院关于进一步支持小型微型企业健康发展的意见	国发〔2012〕14号
32	国务院关于促进企业兼并重组的意见	国发〔2010〕27号
33	国务院关于进一步做好利用外资工作的若干意见	国发〔2010〕9号
34	国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见	国办发〔2019〕5号
35	国务院办公厅关于印发文化体制改革中经营性文化事业单位转制为企业和进一步支持文化企业发展两个规定的通知	国办发〔2018〕124号
36	国务院办公厅关于促进全域旅游发展的指导意见	国办发〔2018〕15号
37	国务院办公厅关于推进农业高新技术产业示范区建设发展的指导意见	国办发〔2018〕4号
38	国务院办公厅关于推进电子商务与快递物流协同发展的意见	国办发〔2018〕1号
39	国务院办公厅关于深化产教融合的若干意见	国办发〔2017〕95号
40	国务院办公厅关于进一步激发民间有效投资活力促进经济持续健康发展的指导意见	国办发〔2017〕79号
41	国务院办公厅关于加快推进农业供给侧结构性改革大力发展粮食产业经济的意见	国办发〔2017〕78号
42	国务院办公厅关于进一步推进物流降本增效促进实体经济发展的意见	国办发〔2017〕73号
43	国务院办公厅关于支持社会力量提供多层次多样化医疗服务的意见	国办发〔2017〕44号
44	国务院办公厅关于加快发展冷链物流保障食品安全促进消费升级的意见	国办发〔2017〕29号
45	国务院办公厅关于进一步激发社会领域投资活力的意见	国办发〔2017〕21号
46	国务院办公厅关于全面放开养老服务市场提升养老服务质量的若干意见	国办发〔2016〕91号
47	国务院办公厅关于支持返乡下乡人员创业创新 促进农村一二三产业融合发展的意见	国办发〔2016〕84号
48	国务院办公厅关于加快发展健身休闲产业的指导意见	国办发〔2016〕77号
49	国务院办公厅关于完善国家级经济技术开发区考核制度促进创新驱动发展的指导意见	国办发〔2016〕14号
50	国务院办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见	国办发〔2015〕93号
51	国务院办公厅关于加快发展生活性服务业促进消费结构升级的指导意见	国办发〔2015〕85号
52	国务院办公厅转发卫生计生委等部门关于推进医疗卫生与养老服务相结合指导意见的通知	国办发〔2015〕84号

53	国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见	国办发（2015）73号
54	国务院办公厅关于推进线上线下互动加快商贸流通创新发展转型升级的意见	国办发（2015）72号
55	国务院办公厅关于进一步促进旅游投资和消费的若干意见	国办发（2015）62号
56	国务院办公厅印发关于支持戏曲传承发展若干政策的通知	国办发（2015）52号
57	国务院办公厅关于支持农民工等人员返乡创业的意见	国办发（2015）47号
58	国务院办公厅转发财政部发展改革委人民银行关于在公共服务领域推广政府和社会资本合作模式指导意见的通知	国办发（2015）42号
59	国务院办公厅关于促进国家级经济技术开发区转型升级创新发展的若干意见	国办发（2014）54号
60	国务院办公厅关于促进内贸流通健康发展的若干意见	国办发（2014）51号
61	国务院办公厅关于支持铁路建设实施土地综合开发的意见	国办发（2014）37号
62	国务院办公厅关于加快新能源汽车推广应用的指导意见	国办发（2014）35号
63	国务院办公厅关于转发工业和信息化部等部门推动婴幼儿配方乳粉企业兼并重组工作方案的通知	国办发（2014）28号
64	国务院办公厅关于金融服务“三农”发展的若干意见	国办发（2014）17号
65	国务院办公厅关于推进城区老工业区搬迁改造的指导意见	国办发（2014）9号
66	国务院办公厅关于印发降低流通费用提高流通效率综合工作方案的通知	国办发（2013）5号
67	国务院办公厅关于转发发展改革委住房城乡建设部绿色建筑行动方案的通知	国办发（2013）1号
68	国务院办公厅关于加强鲜活农产品流通体系建设的意见	国办发（2011）59号
69	国务院办公厅关于建立完整的先进的废旧商品回收体系的意见	国办发（2011）49号
70	国务院办公厅关于促进物流业健康发展政策措施的意见	国办发（2011）38号
71	国务院办公厅关于加快发展服务业若干政策措施的实施意见	国办发（2008）11号
72	自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知	自然资规（2019）1号
73	自然资源部 国家发展和改革委员会关于贯彻落实国务院关于加强滨海湿地保护严格管控围填海的通知的实施意见	自然资规（2018）5号
74	国土资源部 住房城乡建设部 国家旅游局关于延长旅游厕所用地政策适用期限的函	国土资函（2018）8号
75	国土资源部 国家发展改革委关于深入推进农业供给侧结构性改革做好农村产业融合发展用地保障的通知	国土资规（2017）12号
76	国土资源部 国务院扶贫办 国家能源局关于支持光伏扶贫和规范光伏发电产业用地的意见	国土资规（2017）8号
77	国土资源部 国家发展和改革委员会 财政部 住房和城乡建设部 农业部 中国人民银行 国家林业局 中国银行业监督管理委员会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见	国土资规（2016）20号
78	国土资源部关于支持钢铁煤炭行业化解过剩产能实现脱困发展的意见	国土资规（2016）3号

79	国土资源部 住房和城乡建设部 国家旅游局关于支持旅游业发展用地政策的意见	国土资规(2015)10号
80	国土资源部 发展改革委 科技部 工业和信息化部 住房和城乡建设部 商务部关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见	国土资规(2015)5号
81	国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知	国土资发(2009)56号
82	国土资源部关于印发规范国有土地租赁若干意见的通知	国土资发(1999)222号
83	国土资源部办公厅关于印发国有建设用地使用权出让地价评估技术规范的通知	国土资厅发(2018)4号
84	国家发展改革委 财政部 人力资源社会保障部 自然资源部 生态环境部 住房和城乡建设部 交通运输部 农业农村部 文化和旅游部 国家卫生健康委 人民银行 市场监管总局 银保监会关于印发促进乡村旅游发展提质升级行动方案(2018—2020年)的通知	发改综合(2018)1465号
85	国家发展改革委 民政部 自然资源部 生态环境部 住房和城乡建设部 卫生健康委 应急部 市场监管总局 中医药局关于优化社会办医疗机构跨部门审批工作的通知	发改社会(2018)1147号
86	文化和旅游部 国家发展改革委 工业和信息化部 财政部 人力资源社会保障部 自然资源部 生态环境部 住房和城乡建设部 交通运输部 农业农村部 国家卫生健康委 中国人民银行 国家体育总局 中国银行保险监督管理委员会 国家林业和草原局 国家文物局 国务院扶贫办关于印发关于促进乡村旅游可持续发展的指导意见的通知	文旅资源发(2018)98号
87	住房和城乡建设部 国土资源部关于进一步完善城市停车场规划建设及用地政策的通知	建城(2016)193号
88	国家旅游局 国家发展改革委 工业和信息化部 公安部 财政部 国土资源部 环境保护部 住房和城乡建设部 交通运输部 国家工商总局 国家体育总局关于促进自驾车旅居车旅游发展的若干意见	旅发(2016)148号
89	体育总局 国家发展改革委 工业和信息化部 财政部 国土资源部 住房和城乡建设部 国家旅游局关于印发全国冰雪场地设施建设规划(2016—2022年)的通知	体经字(2016)646号
90	财政部 国家发展改革委 国土资源部 住房和城乡建设部 中国人民银行 国家税务总局 新闻出版广电总局关于支持电影发展若干经济政策的通知	财教(2014)56号