

开封市自然资源和规划局文件

汴自然资发〔2021〕143号

开封市自然资源和规划局 关于印发《破解用地难题 助推“万人助万企” 实施意见》的通知

各县（祥符区）局、各区分局、局属各单位、机关各科室：

现将《开封市自然资源和规划局破解用地难题 助推“万人助万企”实施意见》印发给你们，请遵照执行。



开封市自然资源和规划局 破解用地难题 助推“万人助万企” 实施意见

为深入贯彻党中央、国务院，省委、省政府及市委、市政府聚焦产业、服务企业、支持创新的决策部署，落实“万人助万企”活动开展，持续优化自然资源领域营商环境，解决企业“用地难”问题，切实做到服务更加到位、政策更加精准、环境更加优化，根据有关规定，制定如下实施意见。

一、规划保障

1. 推进“多规合一”平台建设，强化规划刚性约束，合理避让各类控制线，优化项目生成，确保项目合理落地

2. 市县（区）在编制国土空间规划时，要按照不低于城镇建设用地总规模 25%，力争达到 30%的比例划定工业用地保护红线。

3. 优化过渡期规划管理。加快编制各级各类国土空间规划，合理安排和优先保障重大建设项目，切实为项目用地提供规划空间保障。在国土空间规划审批生效前，针对重点项目和民生工程，在不占压生态保护和永久基本农田红线且符合用地标准的前提下，由县（区）政府出具纳入国土空间规划的承诺后，按符合规划报批用地。

二、土地保障

（一）全力保障产业项目用地

1. 提高企业用地报批效率。项目确定后，市资源规划局提前介入，专人一对一指导县区组卷报批，对报件必要材料实施容缺预审查，缩短审查报批时间。

2. 优化市内各区土地征收程序。进一步简政放权，将原先由市政府发布的各类土地征收公告下放区政府实施，各区完成法定程序后直接申请用地。

3. 重大项目用地计划指标应保尽保。对纳入 2020 年度、2021 年度国家重大项目清单，以及河南省重点保障项目用地清单“四个清单”的项目，使用国家计划指标予以保障，确保随用随报。

4. 市级土地计划指标向产业项目倾斜。对于县（区）计划指标无法保障的优质产业项目，市级统筹各县（区）通过增存挂钩产生新增计划指标量的 10%，优先安排项目使用。

5. 鼓励通过增减挂钩方式保障项目用地。对选址在各类园区和产业集聚区内的产业用地，每个县（区）保障 500 亩“先建后拆”循环使用额度。

6. 保障重大建设项目所需临时用地。落实新的土地管理法规，临时用地由县级以上人民政府自然资源主管部门批准，期限一般不超过二年；建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设使用的临时用地，期限不超过四年。

7. 全面加强国有土地资产统筹管理。将单独选址项目以外的所有未确定使用权人的国有建设用地全部纳入储备管理。对重点

领域、重点区域、重点项目优先安排使用储备用地。

8. 推行新增工业项目“标准地”出让。将企业开工所需办理的建设用地的压覆重要矿产资源、地质灾害危险性、文物影响等评价由政府统一开展，供地之前全部办好，做到拿地即开工。

（二）积极稳妥处置未供即用土地

9. 2021 年年底前，对于产业集聚区范围内，2018 年年底前已批未供即用的招商引资工业项目用地，经县级以上政府组织摸排认定，项目符合国土空间规划和产业准入政策，且运营良好、亩均产出效益高、履约情况较好的，可依据项目开工时间为出让起始时间，合理确定出让底价，以协议出让方式完善用地手续，办理不动产登记。经政府同意先行开工建设的，可不再履行行政处罚程序、没收处置违法建筑物和其它设施。经市县（区）政府同意先行开工建设，未办理规划许可手续的项目，实际建设内容与地块控制性详细规划一致的，依据相关规定，自然资源主管部门可以不再办理建设工程规划许可证等前期手续，直接出具建设工程符合规划的核实意见确认书。对已批未供即用的城市公共服务和基础设施项目用地，可将划拨决定书直接核发给相关权利主体。坚持以用为先处置闲置土地。

10. 搭建“土地二级市场线上线下交易平台”，支持存量建设用地快速流转、高效配置。

11. 加大城镇低效用地再开发力度。对认定为低效用地的，

除应由政府收回的土地外，原土地使用权人可通过自主、联营、入股、转让等多种方式改造开发。

12. 简化工业用地出让流程。为了提高土地供应效率，降低企业拿地时间成本，对于各区急迫且不存在建议起始价低于评估均价的项目可由市资源规划局研究，按优化流程报市政府批准后网上挂牌出让。

13. 创新土地出让模式。对于工业项目，鼓励采取长期租赁、先租后让、弹性出让等方式供地，降低企业用地成本。以长期租赁、先租后让、弹性出让等方式取得土地使用权的，在使用年限内可以依法转让、转租或抵押。

14. 支持企业转型升级。对企业利用现有房屋和土地，兴办科技研发等新业态的，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。年期满或者涉及转让需要重新办理用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价办理相关手续。

15. 深入推进工业企业“零增地”技术改造项目审批方式改革，在符合规划条件的前提下，企业提高土地利用率和增加容积率的，不再征收土地价款。

三、政务保障

1. 对项目提供批前辅导，在招商阶段，即对方案设计等方面提前介入指导，促进项目尽快形成符合规划要求的高水平建设方

案；实行提前预审，待土地权属等相关法定资料到位后，即可按程序领取相关规划许可证照；推行全程代办，安排专人及时指导建设方案编制和报批报建，并代为办理全部审批手续，限时办结，送证上门。

2. 出让类建设项目取消用地规划许可审查环节，建设单位签订国有建设用地使用权出让合同后，直接领取建设用地规划许可证；划拨类建设项目容缺土地证，取得划拨决定书后即可先行核发建设工程规划许可证。

四、不动产登记保障

1. 压缩办理时限。设立企业服务“专区”、企业服务“专员”、登记投诉“专线”。大批量业务3个工作日办结，一般登记业务1个工作日办结，其他业务1小时办结。

2. 落实费用减免。小微企业做出书面承诺，个体工商户凭营业执照直接免费办理不动产登记，享受证书（明）免费邮寄“专送”。

3. 扩大“交房即发证”覆盖面，实行“接件即办理、交房即发证”。

4. 增强企业土地融资能力，自然人、企业均可作为抵押权人办理不动产抵押登记，涉及企业、个人之间债权债务合同的须符合有关法律法规规定。建设用地使用权连同地上建筑物、其他附

着物抵押同时设定多个抵押权人时，应载明抵押权顺位。

5. 支持和鼓励建设高标准厂房，依据法律法规有关规定，可按幢、层分割登记和转让。

6. 新型产业项目达到土地出让合同和履约监管协议约定条件后，在符合法律法规的基础上，可按照相关规定对产业用房办理不动产分割登记和转移登记。

7. 对 2018 年 12 月底前，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，在企业完善用地保障、取得符合规划核实意见、工程竣工、消防安全等手续的基础上，按一地一策，妥善解决不动产登记相关问题。

五、机制保障

严格落实首席服务官制度，县级领导负责服务保障对接的市级领导分包联系的企业，实行企业重点项目全生命周期“一对一管家式”服务。坚持“五个一”工作法，落实“13710”工作制度，实施“红黄蓝绿”督查工作机制，形成服务企业和要素保障合力。

开封市自然资源和规划局办公室

2021年9月13日印发