

# 滨州市自然资源和规划局

滨自然资规字〔2020〕207号

## 滨州市自然资源和规划局关于印发 《滨州市贯彻落实“土地要素跟着项目走” 机制实施细则（暂行）》的通知

各县（市、区）自然资源主管部门，各分局：

根据《山东省人民政府办公厅关于建立“要素跟着项目走”机制的意见》（鲁政办字〔2020〕45号）、《山东省自然资源厅关于印发〈2020年度土地指标跟着项目走实施细则〉的通知》（鲁自然资字〔2020〕100号），滨州市自然资源和规划局研究制定了《滨州市贯彻落实“土地要素跟着项目走”机制实施细则（暂行）》，现予印发，请认真贯彻执行。

附件：《滨州市贯彻落实“土地要素跟着项目走”机制实施细则（暂行）》

滨州市自然资源和规划局

2020年10月13日



# 滨州市贯彻落实“土地要素跟着项目走” 机制实施细则（暂行）

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《山东省人民政府办公厅关于建立“要素跟着项目走”机制的意见》（鲁政办字〔2020〕45号）、《山东省自然资源厅关于印发〈2020年度土地指标跟着项目走实施细则〉的通知》（鲁自然资字〔2020〕100号），为贯彻落实“土地要素跟着项目走”机制，制定本实施细则。

**第二条** 围绕“土地要素跟着项目走”，坚持“项目为王”工作导向，营造“一切盯着项目看、一切围绕项目转、一切聚焦项目干”发展氛围。

**第三条** 坚持市级统筹和分级配置相结合，强化市级要素安排和县（市、区）发展需求的精准匹配；以真实有效的项目落地开工作为配置计划指标的依据，在控制总量的前提下，实行新增建设用地指标跟着项目走，切实保障全市重点项目和有效投资用地需求。

**第四条** 坚持节约集约利用、分级分类保障、突出保障重点、鼓励存量挖潜、动态调控使用；推行“标准地”出让，推动项目“拿地即开工”。

## 第二章 强化空间规划引领



**第五条** 加快国土空间规划编制，为要素保障提供空间支持。加快建立全市国土空间规划体系，严格落实国家确定的耕地保有量目标，合理确定新增建设用地规模。科学划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线，作为强化耕地保护、调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。

**第六条** 强化国土空间规划管控作用，对接近国土空间规划确定的耕地保有量目标底线的县（市、区），发布预警信息；对突破耕地保有量目标底线的县（市、区），除国家重点项目和民生保障项目以外，暂停其他建设项目农用地转为建设用地审批。国土空间规划实施前，项目用地必须符合现行土地利用总体规划和城乡规划。

**第七条** 各县（市、区）应根据城市建设和发展方向，统筹总体规划、专项规划和控制性详细规划，结合土地储备供应年度计划和建设需求，建立项目储备库，强化规划研究，实行动态管理。超前开展规划服务，科学统筹各项技术经济指标，合理确定公共服务设施和配套基础设施，明确城市设计要求，突出地方特色。

### 第三章 夯实要素保障基础

**第八条** 加快推进第三次国土调查，全面细化和完善土地利用基础数据，掌握翔实准确的国土利用现状和自然资源变化情况，为农用地转用、土地征收、土地整治、国土空间规划编制、

土地供应、不动产登记等要素保障提供基础资料。第三次国土调查数据启用前，使用二调数据办理用地手续，与历年变更数据、永久基本农田、森林资源一张图、生态红线、湿地、河湖管理范围、自然保护区等数据衔接。

**第九条** 市政府对全市补充耕地指标统筹调控，按照“县域自行平衡为主、市域范围内适度统筹调剂为辅”原则落实耕地占补平衡。市以上重点项目急需建设而项目所在县（市、区）政府或管委会无法落实的，报市政府同意后统筹解决；其他项目由各县（市、区）政府及管委会负责。

**第十条** 县（市、区）政府及管委会确因土地后备资源匮乏，确实无法完成耕地占补平衡的，经市政府同意后异地购买补充耕地指标。

**第十一条** 结合国土空间规划编制和自然保护地整合优化，对自然保护地核心区内的永久基本农田进行退出和补划。加快推进已划定永久基本农田的核实、整改、补划工作，推动零星分散的小块建设用地、永久基本农田整合优化，及时完成永久基本农田储备区补充更新工作。

**第十二条** 规范有序开展城乡建设用地增减挂钩试点和工矿废弃地复垦利用。具体项目要符合国土空间规划（土地利用总体规划 and 城乡规划），要与城乡规划、产业规划等有关规划相协调，因地制宜，量力而行，坚决防止片面追求用地指标、脱离实际、违背农民意愿的大拆大建。



**第十三条** 拟定增减挂钩节余指标调剂使用管理办法，鼓励各县（市、区）将满足本辖区项目用地需求后剩余的增减挂钩节约指标市域内有偿流转使用。支持在满足市域内项目用地后将剩余的节约指标省域范围内调剂使用。挂钩节余指标调剂使用获得的收益用于村庄的拆迁安置补偿、拆旧复垦、公共基础设施建设等。

**第十四条** 通过政府收储、项目嫁接、兼并重组、转型升级、土地转让、协议置换等形式，结合控税节地、“亩产效益”评价改革、烂尾工程及闲置厂房专项整治等专项行动，加大“五未”土地处置力度，释放存量空间。

#### 第四章 优化土地要素配置

**第十五条** 鼓励各县（市、区）建立竣工一批、开工一批、储备一批、谋划一批重点项目库。对于“四个一批”项目建设进度快、存量土地处置任务完成比例高、“土地要素跟着项目走”工作成效明显的项目和县（市、区），市级在相关要素资源安排上予以优先考虑。

**第十六条** 严格落实建设用地控制标准，大力推进“亩均效益”，合理确定建设项目用地规模。新增建设用地的项目除符合土地规划、城乡规划确定的用途和符合节约集约用地标准外，需完成立项及承诺事项（项目开工前完成环评、能评、安评、稳评等手续），投资主体的投资计划、资金落实要真实可靠，确保新上项目质量和

及时开工建设，杜绝产生新的批而未供土地。

**第十七条** 鼓励能源、交通、水利、军事设施、产业项目用地单独选址，纳入省政府重大项目清单；支持各县（市、区）政府、各市属开发区管委会、各企业将产业优势突出、附加值高、效益好的项目，申报国家及省级重大项目、新旧动能转换优选项目、双招双引重点签约项目、补短板强弱项培育新的经济增长点项目等重点项目，纳入国家、省级保障范畴。

**第十八条** 加大市级统筹力度，依据国家核算办法扣除省级统筹部分后的我市指标，统筹其中的 80%主要用于保障省、市重点项目和民生、基础设施项目。剩余部分为县（市、区）级指标，重点支持乡村振兴、基础设施、保障性住房、教育、科研、医疗卫生、扶贫等社会民生项目和其他项目。根据省确认的奖励指标数量，结合各县（市、区）批而未供和闲置土地处置任务完成情况，确定各县（市、区）奖励指标。11月30日前各县（市、区）未用完的新增用地指标由市里统筹调剂使用。

**第十九条** 新增建设用地计划指标实行差异化、精准化配置。对确需新增用地的产业、基础设施、民生等重点项目，由相关部门按照职责分别牵头，组织对立项、选址、环评、能评、安评、资金落实等情况进行联审，符合条件的及时保障用地。优先保障



“亩产效益”评价为优先发展、支持发展的企业新上项目新增建设用地需求。

**第二十条** 鼓励各县（市、区）通过实施城乡建设用地增减挂钩和工矿废弃地复垦项目，开展批而未供土地调整利用，盘活存量挖潜等方式，解决经营性房地产项目、符合完善建设用地手续的未批先建项目用地，保障重点项目建设。

**第二十一条** 鼓励各县（市、区）政府、各市属开发区管委会、各企业盘活利用存量建设用地、改造建设多层厂房，“向上向下”要空间，提高土地利用率，节约用地成本，拓展发展空间。

## 第五章 深化土地市场配置

**第二十二条** 逐步扩大工业“标准地”出让范围。坚持“事前定标准、事中作承诺、事后强监管”，在签订土地出让合同时，与土地竞得人签订项目履约监管协议，明确开竣工时间、固定投资强度、容积率、亩均税收、单位能耗增加值、单位排放增加值、退出、违约责任等。进一步强化部门联动，加快审批时效实现“拿地就开工”，强化过程监管，规范达产验收。

**第二十三条** 实行工业用地灵活供应制度。严格执行市政府办公室《关于开展工业用地供应制度改革工作的意见》，加快推行工业用地“先租后让”“长期租赁”“弹性年期出让”，降低企业用地成本。在工业用地先租后让供应中，加强租赁合同管理，明确租金缴纳方式和标准。采取招拍挂方式租赁土地，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。

**第二十四条** 加快建立“线上+线下”相结合的土地二级市场交易平台。线上交易平台提供信息发布、网上交易、合同签订等功能，线下交易平台设置交易事项办理窗口，完善配套交易服务设施，并与不动产登记发证流程有机结合，整合、规范交易流程，扩大供需发布范围，加快土地要素流动。

**第二十五条** 依托区域资源优势，围绕园区产业“一张图”规划布局，建设具有通用性、适用性、配套完备性的高标准厂房。将招商引资和标准厂房建设有机结合，鼓励新引进项目“拎包入住”，发挥平台作用，以高标准厂房配置各类产业项目，实现同业态协同发展。

**第二十六条** 委托具备土地开发管护能力的市属国有企业，参与政府储备土地的前期开发，储备土地供应完成，编制土地成本清算单，市财政局根据土地清算单按程序拨付；同时鼓励引导社会资金依法依规参与土地前期开发。

## 第六章 完善落实保障措施

**第二十七条** 建立土地要素保障工作协调机制，加强部门间协同配合，推进“土地要素跟着项目走”工作落实。各县（市、区）政府、各市属开发区管委会成立重点项目用地保障工作专班

和工作小组，各小组各负其责、分工协作、密切配合，保障和推进全市重点建设项目建设。

**第二十八条** 启用建设用地审批管理信息系统和城乡建设用地增减挂钩管理系统，承接省委省政府下放的农用地转用、土地征收和增减挂钩拆旧安置审批权。

**第二十九条** 压缩审批事限，继续落实“4个1日”承诺，对用地报批材料实行容缺审查，边报边审边完善。

**第三十条** 进一步精简、合并、取消、下放有关审批事项和技术审查环节，简化报审用地条件。鼓励各县（市、区）对条件具备拟启动的项目提前组织模拟审批。建立完善“建设工程规划许可豁免清单”和“规划主观审查负面清单”，推行“容缺受理”“容缺办理”“告知承诺”等机制，开展工程设计方案联合审查，鼓励采用“带方案出让”的模式，实现“拿地即开工”。

**第三十一条** 在签订国有建设用地使用权出让合同的同时，各县（市、区）政府、各市属开发区管委会与土地竞得人签订履约监管协议，明确项目投入产出、建设要求、违约责任等，达不到条件的，依法依规进行处置。将企业闲置土地等违规、违约行为信息纳入省公共信用信息平台，通过“信用中国（山东）”进行公示，对严重失信责任主体依法依规实施联合惩戒。对企业合法经营中出现的对于因安全、环保等政策性原因或市场原因造成的占地行为，在充分考虑企业发展的基础上，在政策范围内鼓励企业自行消除违法用地状态，审慎立案查处。确需立案查处的，

实事求是的对问题予以界定，非主观原因造成的违法违规行为，不予列入信用黑名单，维护企业社会声誉和企业征信。

**第三十二条** 本实施细则由市自然资源规划局负责解释。自发布之日起施行。



(此件主动公开)

---

滨州市自然资源和规划局办公室

2020年10月13日印发

---