

焦作市人民政府办公室文件

焦政办规〔2025〕1号

焦作市人民政府办公室 关于印发焦作市进一步强化自然资源要素保障 服务全市经济社会高质量发展若干措施的 通知

各县（市、区）人民政府，市城乡一体化示范区管委会，市人民政府各有关部门、各有关单位：

《焦作市进一步强化自然资源要素保障服务全市经济社会高质量发展若干措施》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。



焦作市进一步强化自然资源要素保障 服务全市经济社会高质量发展若干措施

为认真贯彻落实党的二十届三中全会精神和市委经济工作会议精神，依据《河南省自然资源厅关于进一步优化土地要素市场化配置 助推高质量发展的通知》《河南省自然资源厅办公室关于印发进一步强化自然资源要素保障 服务全省经济实现“开门红”“全年红”若干政策措施的通知》等文件精神，结合我市实际，制定措施如下：

一、强化规划引领保障

（一）有序开展详细规划编制。在落实国土空间规划管控的前提下，按照急用先编、保障发展原则，做好详细规划的新编或调整工作，逐步实现全覆盖，为建设项目规划许可及实施城乡开发建设、城市更新、保护修复活动提供法定依据。在提高公共设施服务能力、优化公共空间、提高土地利用效率等正向优化的前提下，可优化详细规划调整程序，同步开展规划调整必要性和方案修改论证。

（二）支持将项目纳入正在编制的规划。支持将省、市重点等稳经济促增长项目纳入正在编制的乡镇国土空间规划和村庄规划。对暂不能确定选址的项目，允许纳入正在编制规划的重点建设项目清单，以保障其用地需求。

(三) 统筹优化用地空间布局。对县级新增城镇建设用地空间不足的，统筹优化用地空间布局，按市域总规模的 40% 统筹核算，优先保障稳经济促增长项目落地实施。支持符合规定情形的国家和省、市重点项目按要求加快开展城镇开发边界布局优化。对城镇开发边界外布局少量对选址有特殊要求的城镇建设用地，其用地纳入市、县（市）城镇建设用地总规模实行动态管理。

(四) 明确土地证明文件范畴。用地预审与选址意见书、国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同、不动产权证等材料均可作为“使用土地的证明文件”办理建设工程许可。对于占用现状城市道路、绿地等公共用地的市政管线类工程，相关土地权属单位、相关权利人、相应行政主管部门的同意意见，也可作为“使用土地的证明文件”办理建设工程许可。

(五) 优化配建设施容积率和建筑面积核算。将住宅、商业类项目配建的公共管理与服务设施纳入规划条件，对无偿移交的配建设施需在供地方案中明确，其建筑面积核算不计入容积率。

二、优化用地报批程序

(六) 优化用地报批审查。建立国土空间规划“一张图”，逐步实现一体化自动审查，对用地审批一体化系统可实现自动审查的内容，不再进行会审。改进社会保障费用审查方式，县级及以上地方人民政府在取得社会保障费用预存票据时即可开展报批工作，人社部门审查意见后置到领取省政府用地批复前提供。

对项目涉及生态保护红线的，在用地预审阶段将符合有限人

为活动论证纳入规划选址综合论证，在报批用地阶段将有限人为活动认定意见与用地报件一并报省政府审批。

（七）重点项目预支用地计划指标。引导项目优先使用存量建设用地，确需使用新增建设用地的，分级分类使用好国家计划指标、省基础计划指标、“增存挂钩”核算计划指标、增减挂钩指标、专项计划指标等。对使用“增存挂钩”核算计划指标的，允许按照上年度核算指标的50%先行预支，对稳经济促增长项目，实行即报即配、应保尽保。

（八）统筹优化征前程序。县级及以上地方人民政府发布土地征收预公告后，同步开展土地现状调查及结果公示，对拟征收土地的社会稳定风险状况进行综合研判，确定风险点并出具社会稳定风险评估结果。

（九）整合“一书四方案”。将“一书四方案”整合为农用地转用方案，不再提供建设项目用地呈报说明书、补充耕地方案、征收土地方案、供地方案等材料。

（十）后置林地手续办理。在土地组卷报批阶段，实行林地手续后置审查；在上报省、市政府办理建设用地审批手续前，提供林地许可手续。

（十一）优化新增建设用地有偿使用费缴纳节点。县级及以上地方人民政府可自主选择新增建设用地有偿使用费缴纳节点，既可在组卷上报阶段提供新增建设用地有偿使用费票据，也可在领取省政府用地批复前提供新增建设用地有偿使用费票据。

三、提高用地保障效率

(十二) 并联土地供应前期事项。对纳入年度储备和供应计划的土地，按照轻重缓急原则，并联开展征地补偿、“五项核查评估”、成片开发和规划条件出具等工作，达到“净地”供应条件，提高供地效率，缩短供地周期。

(十三) 落实考古前置制度。对存量建设用地、历史上已开展过考古工作、未供即用补办供地手续或房地一体整体供应的，经征求文物主管部门同意后，可不再进行考古工作。其他情形的地块，应按要求在详细规划编制阶段完成考古调查，在土地入库或供应前，由自然资源主管部门函告文物主管部门完成考古勘探、发掘工作。

(十四) 灵活供应方式。对经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者，灵活选择拍卖、挂牌等方式组织供应。深入推行工业用地“标准地+承诺制”出让工作，鼓励新增工业用地全部以“标准地”供应。鼓励各地采用长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应除住宅外的经营性用地、产业项目用地及公共管理与公共服务设施用地，降低产业用地成本。

(十五) 实施宗地组合供应。允许城镇开发边界内，将包括产业、住宅、商业等多个不同用途、面积和位置相邻的地块组合打包为一个项目，在符合详细规划的基础上，分别出具规划条件，实施宗地组合供应。城镇开发边界内近期没有城镇化建设任务、与城镇整体规划布局协调一致的村民住宅用地和农村基础设施、公共服务设施、产业项目用地，允许只转用不征收，以城市批次

方式报批用地。

（十六）鼓励用地混合布局。鼓励工业、仓储、科研、办公、商业等功能在同一地块或建筑内混合布局、融合发展、空间设施共享，但涉及公共安全、公共利益、环境保护及特殊功能需求的用地不得进行多用途混合利用。

（十七）推行带“方案”出让。具备带“方案”出让条件的地块，土地出让前，将城市设计、建设工程设计方案等相关条件予以明确并纳入供地方案。土地出让公告阶段，同步进行工程规划许可批前网上公示、现场公示和地籍调查，签订出让合同后，凭批准（核准）或备案手续，一并申请核发《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》；对已缴清土地出让金和相关税费的，可一并颁发不动产权证书。

（十八）实行带建筑供应。严格落实“净地”供应制度，确保拟供应土地是安置补偿落实到位、没有法律经济纠纷、土地权属清晰并已注销原不动产权利证书、规划条件明确、具备动工开发基本条件的“净地”。但对于经行政处罚没收或依法收购、收回以及司法拍卖取得的地上建筑物，在符合消防、安全等要求的条件下，经评估确定地上建筑物资产价值后，可以与土地一并出让。

（十九）简化不动产登记办理。以出让方式供应土地的，无需再对受让人下达供地批复，将出让合同作为土地权属来源材料申请不动产登记；以划拨方式供应的，用地单位持划拨决定书等

相关手续作为权属来源材料，申请不动产登记，不再提供市、县（市）政府划拨用地批复。

（二十）推行不动产二级市场转移预告登记。进一步优化土地资源配置，盘活闲置存量土地，降低二手房交易风险，防止“一房二卖”、“先卖后抵”等情况发生，联合有关部门推行不动产二级市场转移预告登记工作。

（二十一）适当放宽土地分期开发和出让价款缴纳时间。经市、县人民政府确认的闲置存量土地，在严格工程建设和资金使用监管的前提下，对于部分建筑已完工且相应建筑面积比例的土地出让价款已缴清的，经市、县（市）人民政府批准，可根据建筑面积占比对相应的土地办理不动产登记等手续。确需延期缴纳土地出让价款的，可按规定经市、县（市）人民政府批准，协商调整约定的分期缴纳时间和比例，适当延迟价款缴纳时间，最迟应在出让合同签订之日起两年内缴清。

（二十二）支持已供土地有效利用。在提高土地利用效率、优化公共空间等正向调整的前提下，对已出让土地确需进行规划条件优化的，如涉及详细规划修改应按法定程序先予修改后再变更或重新签订出让合同；对因规划调整、企业经营困难等原因无法全部开发利用的土地，经市、县（市）人民政府批准，可分割后进行收购（回）或转让。

四、提升要素保障能力

（二十三）建立规划引导机制。建立自然资源部门规划服务

引导机制，提前介入项目联合选址选线，引导项目选址满足国土空间管控红线底线要求。加强与用地单位协作，指导办理预审与选址、立项、初步设计、专项规划等手续。

（二十四）统筹全市补充耕地资源。各县（市、区）政府要深入开展补充耕地后备资源调查，有序推进土地开发、复垦、整理。建立市级补充耕地指标调剂库，统筹各类补充耕地资源的20%，用于保障各类省、市重点项目需求。

（二十五）优化行政执法方式。对用地用矿违法行为轻微并及时改正，没有造成危害后果的，或初次违法且危害后果轻微并及时改正的，可不予处罚。

（二十六）完善服务保障机制。建立“诊所服务”、“用地管家”等制度，通过加强调度、重点攻坚等方式，集中研究和推动解决制约企业发展的要素保障瓶颈问题，助力企业发展。

本措施自印发之日起执行。执行过程中，如遇国家、省政策规定调整，以国家、省最新政策规定为准。

