

“万人助万企”法规政策汇编

WAN REN ZHU WAN QI FA GUI ZHENG CE HUI BIAN

焦作市自然资源和规划局

2021 年 8 月

目 录

Contents

1. 焦作市自然资源和规划局关于印发《焦作市自然资源和规划局服务“万人助万企”八项政策措施》的通知（焦自然资〔2021〕122号） 1
2. 焦作市自然资源和规划局办公室关于做好防汛抢险及灾后重建用地保障和助企服务工作的紧急通知（焦自然资〔2021〕130号） 5
3. 河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见（豫政〔2020〕32号） 7
4. 河南省人民政府办公厅关于印发全省产业集聚区“百园增效”行动方案的通知（豫政办〔2020〕43号） 18
5. 河南产业集聚区百园增效行动领导小组办公室关于印发产业集聚区用地提质增效政策解读的通知（豫百园办〔2021〕4号） 24
6. 河南省自然资源厅关于进一步改进土地利用计划和报批管理切实保障重点项目用地需求有关问题的通知（豫自然资发〔2021〕42号） 33
7. 焦作市工程项目审批制度领导小组办公室关于转发《焦作市自然资源和规划局关于实施社会投资小型低风险项目建设工程规划许可告知承诺制的通知（试行）》的通知（焦工改办〔2021〕7号） 36

8. 焦作市建设工程规划许可证（第一批）豁免清单 （焦自然资〔2021〕77号）	42
9. 自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知 （自然资发〔2021〕1号）	43
10. 河南省自然资源厅贯彻落实《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》的意见（豫自然资发〔2021〕34号）	45
11. 焦作市自然资源和规划局办公室关于贯彻落实自然资源部自然资源确权登记局进一步做好免收小微企业不动产登记费工作的通知 （焦自然资办〔2021〕2号）	50
12. 焦作市自然资源和规划局 焦作市金融工作局 焦作市工业和信息化局关于 应对疫情影响加大不动产信贷支持助力企业复工复产平稳发展的通知 （焦自然资〔2020〕15号）	54
13. 《中华人民共和国城乡规划法》（摘录）	56
14. 《中华人民共和国土地管理法》（摘录）	61
15. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（摘录）	66

焦作市自然资源和规划局
关于印发《焦作市自然资源和规划局服务
“万人助万企”八项政策措施》的通知

焦自然资〔2021〕122号

各县（市）自然资源和规划主管部门、局属各单位、机关各科室：

按照省、市“万人助万企”活动安排，结合我市工作实际出台了《焦作市自然资源和规划局服务“万人助万企”八项政策措施》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2021年7月27日

焦作市自然资源和规划局 服务“万人助万企”八项政策措施

一、全力保障产业发展用地。在编制国土空间规划时，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。加大年度新增建设用地计划指标市级统筹调剂力度，计划指标重点向县域经济发展质量好、土地利用效率高的县（市）区倾斜，向产业项目倾斜，尤其是向工业项目倾斜，对纳入省先进制造业和新兴产业四个清单（重点事项、重点园区、重点企业、重点项目）的产业项目应保尽保。鼓励通过增减挂钩途径保障产业项目用地，增减挂钩周转指标应保尽保；选址在各类园区和产业聚集区的，允许每个县（市）区使用 500 亩“先建后拆”周转指标；对年度高质量发展考核评价综合排序全省前 10 名的产业集聚区，各奖励土地利用计划指标 500 亩。允许深度贫困村（43 个）产生的增减挂钩周转指标跨县市区交易使用。

二、优化用地规划审批流程。合并办理建设项目用地预审和选址意见，合并办理用地预审踏勘论证和规划选址论证、合并办理建设用地供应和建设用地规划许可，合并办理规划核实和土地核验，合并办理增减挂钩项目实施规划和征收土地申报审批。优化设计方案联合审查和建设工程规划许可。在各类园区统一开展土地勘测、压覆矿产、地质灾害三项评估，评估成果供落户园区项目免费使用。全面落实社会投资小型低风险产业类项目设计方案联合审查告知承诺制。

三、降低工业企业用地成本。稳步推进工业用地“标准地”出让，实行“标准地+代办制”、“标准地+告知承诺制”审批模式，实现“拿地即开工”。鼓励采取先租后让、租让结合、长期租赁方式使用工业用地。实行新增工业用地“出让年期不超过 20 年+有条件续期”的土地供应政策，土地出让起始价可按年期折算。属于战略性新兴产业项目且用地节约集约的，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的 70%执行（不得低于取得成本价）。

四、妥善解决历史遗留问题。加快批而未用土地消化盘活，统筹运用财政资金、土地储备债券资金实施土地储备，加快征地拆迁、补偿安置、前期开发

和基础设施配套建设，优先用于产业项目建设。对于 2018 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、亩均产出效益较高、履约情况较好的，可以项目开工时间为出让起始时间，合理确定出让底价，以协议方式完善用地手续，办理不动产登记。

五、支持工业企业转型升级。对符合相关规划、不改变用途的现有工业用地，通过厂房加层、老厂改造、内部整理等途径提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。在不改变用地主体的前提下，工业企业利用存量房产发展新业态、创新商业模式、开展线上线下融合业务，在五年内可继续按原用途和土地权利类型使用土地。鼓励新型产业用地兼容复合利用，出让起始价可按照相应土地用途评估价、物业自持比例等综合确定。

六、畅通不动产登记绿色通道。巩固落实网上预约、网上查询、网上办理，开通网上缴费、微信、支付宝缴费等便企措施，持续完善“互联网+不动产登记+金融服务”的“政银合作”“政企合作”新模式，向金融机构和房地产开发企业布设终端、延伸服务；探索开发“焦作不动产”App 掌上办，多渠道推进和实现不动产登记全流程网上办。持续巩固涉企登记业务 1 个工作日办结是常态、3 个工作日办结是例外的办理时限成果。在登记大厅设立服务企业绿色通道和企业专窗，建立健全“首席服务官”制度和企业回访制度。落实小微企业免收不动产登记费政策。简化企业之间存量非住宅房屋买卖业务登记流程，可直接申请缴税及转移登记。

七、增强企业土地融资能力。在符合法律法规规定和出让合同约定，且不损害公共利益和相关权利人合法权益的前提下，充分保障土地转让交易自由。允许高标准厂房在不改变功能和土地用途的前提下，按幢、层等固定界限为基本单元分割转让并登记。债权债务合同符合法律法规前提下，自然人、企业均可作为抵押人办理不动产抵押登记。建设用地使用权连同地上建筑物、其他附着物可依法设立多个抵押权。划拨的国有建设用地使用权办理抵押登记无需进行审批。

八、改进矿产服务保障方式。争取财政资金开展市场亟需的战略性矿产、传统优势矿产和重要非金属矿产调查评价和勘查，为矿业企业提供后备资源。企业申请探矿权、采矿权的资料“只减不增、便利申请”。创新矿业权“一网

受理、全省通办”不见面登记模式；严格矿业权公开出让，营造公平竞争环境。全面实施建筑石料类采矿权“净矿”出让，积极推进其他类型矿产采矿权的“净矿”出让工作；竞得人申请办理采矿权登记，相关要件暂时无法提供时，可由企业作出承诺，登记机关容缺办理采矿权登记手续。

焦作市自然资源和规划局办公室

关于做好防汛抢险及灾后重建用地保障和 助企服务工作的紧急通知

焦自然资〔2021〕130号

各县（市）自然资源主管部门、局属各单位、机关各科室：

近期，我市出现历史罕见的持续强降雨天气过程，带来严重的经济损失，省委、省政府和市委、市政府对防汛救灾及灾后恢复重建工作作出重要部署和安排，要求各级各部门在做好防汛救灾的同时，尽快恢复生产生活秩序。为切实打赢全市防汛救灾及灾后重建工作主动仗，帮助企业解决防汛救灾及灾后恢复生产面临的实际困难，将“万人助万企”活动进一步走深走实，按照“急事急办、特事特办”的原则，依据国家、省厅有关法律法规和政策，现就做好用地服务保障有关事项紧急通知如下：

一、全力保障抢险救灾紧急用地。对因持续强降雨造成的交通、电力、通讯、供水等防汛抢险设施和医疗、卫生防疫等急需使用的土地，可根据需要先行使用；使用结束后及时恢复土地原状并交还原土地使用者，不再补办用地手续。

二、及时提供抢险救灾生产生活用地。对因灾急需建设安置房及配套设施的，可先行使用土地，及时补办用地手续。其中，属于临时用地的，一般不得占压永久基本农田，对确实难以避让的，可“边建边批”使用土地，并督促有关单位在使用结束后及时恢复土地原状交还原土地使用者；属于永久用地的，要在汛情结束后6个月内依法补办相关用地手续。

三、科学安排灾后重建项目选址。对防汛抢险及灾后重建项目，在不占压永久基本农田和生态保护红线，不占用土地利用总体规划和城市（镇）总体规划禁止建设区的前提下，可视为对选址有特殊要求的建设项目，由市县人民政府出具纳入国土空间规划的承诺后，按符合规划办理用地手续，其中，单独选址建设项目需随卷报批土地利用总体规划和城乡规划调整方案。

四、加大用地计划指标调剂力度。优先保障防汛抢险及灾后重建项目所需

用地计划指标。各地先行使用按“增存挂钩”核算的新增计划指标，不足部分由市局申请省级统筹调剂解决。对符合“一户一宅”要求的灾后重建农村村民住宅，所需计划指标单列，单独组卷报批，年度内实报实销。

五、强化增减挂钩支持政策。对因灾需要易地重建的村庄、集镇和工矿企业，鼓励通过增减挂钩方式保障重建用地；可边建设边申报，并在6个月内完善有关报批手续；允许先建后拆，2年内完成拆旧复垦任务，归还周转指标。按照有关规定，允许增减挂钩节余指标跨县市区调剂使用，指标收益用于灾后重建。

六、优化调整永久基本农田布局。对原永久基本农田受持续强降雨严重损毁的稳定耕地，经灾区自然资源主管部门会同农业农村主管部门实地论证，认定确实无法恢复的，可优化调整原永久基本农田布局，在永久基本农田核实整改中补足。

七、实施特殊的供地政策。对因灾急需建设安置房及配套设施的，可以比照经济适用房政策划拨供应土地。易地重建的工业或其他经营性项目用地，其置换土地可采取协议出让方式供应。原址上重建的工业项目，在不改变土地原用途的前提下，提高项目容积率的，不再补缴土地出让金。对已出让的工业用地或其他经营性项目用地，企业因灾情影响不能按期缴纳土地价款的，经出让人同意后，可适当延长缴款期限，免收相应的利息和滞纳金。

八、坚持规范管理主动服务。各级自然资源主管部门要强化服务意识，主动上门同企业对接，重点梳理企业在灾后重建中遇到的问题，帮助企业协调解决。对防汛抢险先行用地和灾后重建永久用地的，各地要严格履行法定程序，采取多种途径做好被征地农民的补偿安置工作，维护好群众权益利益；灾后重建项目按支持政策申请办理用地手续时，应持县级以上政府出具的相关证明文件，申报项目用地须单独组卷，杜绝以防汛抢险及灾后重建名义，借机“搭车”用地。各级自然资源主管部门要对抢险救灾及灾后重建项目用地手续办理开辟绿色通道，实行分包责任制，指派专人全程跟踪办理，确保用地手续完善，促进快速复工复产。

2021年8月3日

河南省人民政府

关于推进产业集聚区用地提质增效促进 县域经济高质量发展的意见

豫政〔2020〕32号

各省辖市人民政府、济源示范区管委会、各省直管县（市）人民政府，省人民政府各部门：

为深入贯彻落实新发展理念，全面提升产业集聚区节约集约用地水平，推进产业集聚区“二次创业”，促进县域经济高质量发展，现结合我省实际，提出如下意见，请认真贯彻落实。

一、坚持规划引领，强化源头管控

（一）严格规划管理。各地政府要依据本地国土空间总体规划（现阶段为土地利用总体规划和城乡规划，下同），组织产业集聚区管理机构、自然资源部门科学编制产业集聚区国土空间规划报省自然资源厅审核同意后由本级政府批准实施；要合理确定产业集聚区用地规模、结构、布局以及各类设施配建标准，不得突破国土空间总体规划确定的城镇开发边界，不得规划建设宽马路、大广场、大绿地等形象工程。产业集聚区相关规划的空间布局应符合国土空间总体规划。以发展工业为主的产业集聚区，其工业、仓储物流用地比例不得低于60%。严控产业集聚区工业用地改变用途，不得以编制产业集聚区各类规划为由减少国土空间总体规划确定的工业用地总量。严格规划实施评估，实际使用各类建设用地未达到规划总面积70%的产业集聚区，原则上不得扩区。

（二）引导工业项目入区。推行“按规招商”，确保招商引资项目符合规划。除选址有特殊要求的，新建工业项目应全部进入产业集聚区，严格按照约定的投资强度、亩均产出效益以及用水、用电、用能等控制指标，确定用地规模及分期建设时序，鼓励带规划设计方案供应土地。对实施“退城进园”、转型升级的中心城区企业，优先在产业集聚区安排或者置换建设用地。对县域内布局分散、用地粗放的工业项目进行有序整合，引导其进入产业集聚区。支持符合条件的企业或者政府平台公司，利用工业用地建设高标准厂房、科技孵化

器等，以租赁、转让或者合资、合作经营等方式，为初创企业和小微企业提供发展平台。

（三）严格工业用地使用标准。除生产工艺、安全生产等有特殊要求的，工业用地容积率不得低于 1.0，建筑系数不得低于 40%，绿地率不得超过 20%。土地使用权人在不改变土地工业用途的前提下提高容积率、利用地下空间的，不再补缴土地出让价款。探索推行“工业邻里中心”模式，鼓励由产业集聚区管理机构组织分片集中配置行政办公、商务展示、生活服务（含租赁住房）、停车场等配套设施。用地规模较大、确需自行建设行政办公和生活服务设施的，其占地面积不得超过总用地面积的 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%。

二、盘活存量土地，提升利用水平

（四）以存定增促进消化批而未供土地。落实建设用地“增存挂钩”机制，以盘活存量确定增量，严格控制新增建设用地计划指标使用。对新招商项目，应优先选址利用批而未供土地。项目已落实但因征地拆迁、基础设施不配套等原因不能及时供应土地的，要统筹运用财政资金、土地储备债券资金实施土地储备，加快征地拆迁、补偿安置、前期开发和基础设施配套建设，创造条件加快土地供应。对土地利用现状未改变，确实无法征收或者不再征收的，规范有序开展用地批准文件清理，盘活的指标、费用等可重新使用。

（五）积极稳妥处置已批未供即用土地。以建设诚信政府、优化营商环境、实事求是处理遗留问题、严格规范操作为原则，对 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、验收，项目符合国土空间规划和产业准入政策，且运营良好、亩均产出效益较高、履约情况较好的，可以项目开工时间为出让起始时间，合理确定出让底价，于 2021 年年底前完善用地手续，办理不动产登记。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，办理不动产登记。

对原依法使用集体建设用地的乡镇企业，在 2020 年 1 月 1 日前已经报批征收土地，取得用地批准文件并依法实施征地后，可于 2021 年年底前与企业直接签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》），依法办理不动产登记。

（六）坚持以用为先处置闲置土地。对因政府原因或者信访稳定等原因造成的闲置土地，要消除开工障碍，促进项目早日开工建设；短期内无法开工建

设的，可由当地政府安排临时使用，待项目具备开工建设条件后由土地使用权人重新开工建设。对因企业原因造成的闲置土地，要综合运用行政、经济、法律等措施，督促企业限期开工建设，允许企业将工业用地通过转让预登记、合作建设等方式进行盘活利用。因规划调整、高压走廊、军事管制、文物保护、不可抗力等因素，或者政府与企业互有瑕疵，造成土地确实无法开工建设的，经协商一致，可有偿收回土地使用权，或者以协议方式予以置换。企业已开工建设但未办理建筑工程施工许可证或者开工报告的，相关部门按照规定及时妥善处置后，完善建设施工手续。

对涉及司法查封或者抵押的企业闲置低效工业用地，政府要建立工作专班，主动协调司法机关、金融机构，理清闲置低效土地债权债务关系，利用土地储备机构或者政府平台公司“搭桥”、引入社会资本等多种方式依法处置，推进债务化解和土地资产盘活。

（七）创新模式盘活低效工业用地。研究制定低效工业用地认定标准和再开发工作方案，开展摸底调查，建立工业用地数据库，实施动态监管，有效推进停建缓建、围多建少、停产类项目用地盘活利用。集成创新、综合运用相关政策，通过推行复合立体开发、成片综合开发、更新升级开发等模式，一地一策，分类推进低效工业用地盘活利用。鼓励、引导市场主体参与，探索建立兼顾各方利益的平衡机制，促进低效工业用地再开发。除特殊情况外，企业申请改变低效工业用地土地用途的，由政府统一收回后重新供应。

三、优化供应方式，增强保障能力

（八）实行工业用地弹性出让。鼓励采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式使用工业用地。实行新增工业用地（含生产性服务业用地）

“出让年期不超过20年+有条件续期”的土地供应政策，土地出让起始价可按年期折算，但不得低于工业用地最低价的年期修正价；出让期满，经评估符合续期条件的，可以协议方式办理续期手续。对省级以上重大投资项目和战略性新兴产业项目，以及使用闲置、低效等存量建设用地的项目，经综合评估，可在法定最高年期内合理提高弹性出让年期。

（九）推行工业用地“标准地”出让。建立“按标做地、明标供地、履标用地、对管地”的“标准地”出让制度，在全省逐步推行工业用地“标准地”出让。出让土地时，将亩均投资强度、亩均税收、容积率、环境标准等控制性

指标以及消防安全、配套设施等建设条件，纳入出让方案一次性公告。推行“标准地+代办制”，大幅压缩审批时限；探索实行“标准地+告知承诺制”审批模式，实现“拿地即开工”。

（十）促进新型产业用地发展。鼓励各地研究制定新型产业项目配套用地政策，支持其总部、研发中心、设计中心、检验检测中心、结算中心等用地。在符合控制性详细规划的前提下，新型产业用地可复合、兼容利用，其中产业占地面积不低于70%、产业计容建筑面积不低于总计容建筑面积的80%，出让起始价可按照相应土地用途评估价、物业自持比例等综合确定。新型产业项目达到《合同》和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下简称《协议》）约定条件后，在符合法律、法规的基础上，允许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，配建的生产生活服务设施不得分割转让、抵押。

四、建立长效机制，促进土地高效利用

（十一）完善土地要素二级市场配置机制。加快土地二级市场建设，制定建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则，搭建城乡统一的交易平台，依法落实减税降费政策，降低交易成本，促进土地要素顺畅流通，提高存量土地资源配置效率。规范工业用地分割转让，标准厂房可按照独立使用的幢、层等权属界线封闭空间为基本单元分割，各地要限定最小分割面积，不得改变土地和房屋用途；除《合同》（或者《国有建设用地划拨决定书》，以下简称《划拨决定书》）约定不允许分割的宗地外，鼓励对能够单独出具规划设计条件、设置独立出入口、满足消防安全条件，且已达到《合同》（或者《划拨决定书》）和《协议》约定条件的宗地，经批准后可进行分割转让或者由政府有偿收回后重新供应。

（十二）建立工业项目用地全生命周期管理机制。加强土地在使用期限内的全过程动态监管，通过完善工业用地产业准入、亩产效益评价、土地使用权退出等规则，围绕事前管标准、事中管达标、事后管信用，按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则，将项目建设投入、产出、节能、环保等要素纳入日常管理范围。探索实施项目履约保函制，履约保函可以金融机构保函形式提交。完善以信用为基础的监管体系，对严重失信或者不配合落实政府闲置低效用地处置政策的企业，按照相关规定实施联合惩戒。

（十三）完善节约集约用地奖惩机制。以存量低效用地盘活为重点，土地

高效利用评价为载体，节地水平、产出效益双提升为目标，开展产业集聚区“百园增效”行动，对行动成效显著的予以激励，对工作推进缓慢的进行问责。组织开展产业集聚区土地高效利用评价，对评价结果好的，给予新增建设用地指标奖励，优先支持其调区、扩区和升级；对评价结果差的，核减其新增建设用地指标，暂停其新增建设用地审批。各地要加强组织领导，强化部门协同，细化配套政策，制定严密程序，营造舆论氛围，综合施策、积极稳妥全面推进产业集聚区用地节约集约、提质增效。省自然资源厅要加强督促指导，将各地工作情况纳入自然资源督察范围，及时研究解决工作推进中遇到的问题，重大情况及时向省政府报告。对履行监管职责不力，造成土地违法事实严重的地方和个人，严肃追究相关责任。

全省各类高新技术产业开发区、经济技术开发区以及工业园区用地参照本意见执行。

- 附件：1. 河南省工业用地“标准地”出让管理办法
2. 河南省推进低效工业用地盘活若干措施

河南省人民政府
2020年11月21日

附件 1

河南省工业用地“标准地”出让管理办法

第一条 为深化土地资源市场化配置改革，推动我省产业集聚区提质增效，促进土地节约集约利用，结合我省实际，建立工业用地“标准地”（以下简称“标准地”）出让制度，实施全生命周期管理，制定本办法。

第二条 “标准地”是指在完成区域评估的基础上，对国土空间规划（现阶段为土地利用总体规划和城乡规划）确定为工业用途的国有建设用地，明确亩均投资强度、亩均税收、容积率、环境标准等控制性指标作为“标准”的拟出让宗地。

“标准地”出让是指按照“标准”实施储备土地开发，带“标准”出让土地，同步签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》）和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下简称《协议》），企业按“标准”用地，各有关部门对照“标准”实施全生命周期联合监管，形成“按标做地、明标供地、履标用地、对标管地”的出让制度。

第三条 产业集聚区管理机构应当按照《河南省政府办公厅关于实施工程建设项目区域评估的指导意见》（豫政办〔2019〕10号）要求，统一组织对区内土地勘测、矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、文物保护、洪水影响、地震安全性、气候可行性、环境现状评价等事项实施区域评估，成果共享应用；对符合区域评估成果适用条件的单个项目，各行业主管部门直接使用相关区域评估成果，不得要求申请人再单独组织评估评价。

第四条 对拟作为“标准地”出让的宗地，按照“标准地”使用的各项要求，实施前期开发整理、基础设施建设和公共服务设施配套，形成产权明晰、配套完善、条件优越、满足“标准地”使用各项要求的优质用地。

第五条 市、县级政府在土地供应时，应当组织发展改革、工业和信息化、自然资源、生态环境、住房城乡建设、税务等部门按照不低于省定标准，制定“3+N+1”控制性指标体系，纳入土地出让条件，并在出让公告中一同发布。

“3”即亩均投资强度、亩均税收、容积率，由省相关部门制定分区域、分

行业最低准入标准，并定期发布。

“N”即亩均产值、就业人数、行政办公及生活服务设施配建标准、安全生产要求、环境标准（包括空间准入要求、污染物排放标准及排放总量管控要求、环境质量管控标准和行业准入要求）等其他控制性指标，由各地根据实际情况确定，并实行动态调整。

“1”即出让年期。实行“标准地”出让的工业用地，出让年期原则上按照不超过20年设定，期满经评估可以协议方式办理续期手续。

第六条 用地企业取得“标准地”后，在与自然资源部门签订《合同》的同时，与产业集聚区管理机构签订《协议》，明确约定期限内应满足的开发建设条件，投产、达产要求以及达不到约定标准应承担的违约责任，直至项目退出等管理内容。产业集聚区管理机构或者市、县级政府相关部门根据项目的实际情况，可以约定实施项目履约保函制或者采取其他市场化措施，促进“标准地”高效利用。

借鉴“最多跑一次”改革经验，在企业自愿的前提下，产业集聚区管理机构选派专人无偿为“标准地”项目提供全流程或者部分审批事项代办服务。对通过事中事后监管能够纠正不符合审批条件的行为且不会产生严重后果的审批事项，应当实行告知承诺制。市、县级政府组织相关部门明确并公布实行告知承诺制的审批事项清单及要求，申请人在签订《合同》《协议》时同步签订《“标准地”企业信用承诺书》，相关部门根据申请人的信用承诺等情况直接作出审批决定，实现企业“拿地即开工”。

第七条 用地企业应当按照《合同》《协议》约定，按时开工竣工，按期投产达产。

未能按照约定时间开工竣工或者投产的，用地企业可以申请延期一次，签订补充协议，重新约定开工竣工或者投产时间；逾期仍未开工竣工或者投产的，承担相应违约责任。

第八条 各地要建立健全全覆盖、全过程、全链条的监管体系，由产业集聚区管理机构牵头对照“标准”，组织实施联合监管。

项目竣工后，由住房城乡建设部门负责牵头组织建设工程竣工联合验收。未通过联合验收的，要督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并落实有关惩处措施。

项目达产后，在约定期限内，由产业集聚区管理机构牵头组织有关部门对《合同》《协议》约定的指标进行一次联合达产验收。未通过达产验收的，要督促指导项目业主单位限期整改（整改期最长不超过2年），并落实有关奖惩措施。整改后进行达产复验，对仍达不到标准要求的，要引导项目限期协商退出。

竣工联合验收和达产验收具体办法，由市、县级政府组织有关部门制定。

第九条 产业集聚区应当根据《合同》《协议》和绩效评价结果等实施工业用地退出。对符合《合同》《协议》约定的退出土地使用权情形的，出让人可按照约定收回建设用地使用权。对地上建筑物的补偿，可事先在土地出让合同中约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置。对符合《合同》《协议》约定、允许转让土地使用权的，受让人可依法进行土地使用权转让，《合同》《协议》约定的权利义务随之转移。

第十条 省自然资源部门应当会同相关部门，依托省政务云、政务服务网和省级数据共享交换平台，建立全省“标准地”全生命周期信息管理平台，产业集聚区管理机构应当将《协议》《合同》履行情况纳入信息管理平台，做到省、市、县三级信息共享，实现各有关部门联合监管和“云上管地”。

第十一条 发展改革部门应当会同有关部门将工业用地开发利用情况纳入企业诚信体系，将信用诚信企业、信用不良企业分别列入省社会信用体系建设“红名单”和“黑名单”，推送到省公共信用信息平台和信用中国（河南）网站，实现信用信息开放共享。

第十二条 按照试点先行、分步实施的原则，有序开展“标准地”出让工作。2020年在郑州市、开封市、濮阳市和长葛市先行实施，其他有条件的地方可同步实施；到2021年年底，在全省推开，并探索向其他投资项目延伸推广。

市、县级政府可结合当地实际，根据本办法制定具体实施细则。

附件 2

河南省推进低效工业用地盘活若干措施

低效工业用地盘活是指按照相关规定和程序，各地政府及其相关部门、产业集聚区管理机构通过产业转型升级、土地重组回购、“腾笼换鸟”、“退二优二”、提高容积率等方式，以提高土地利用效率和投入产出水平为目标，实施土地二次开发或者再利用。为加快推进产业集聚区低效工业用地盘活工作，进一步提高土地节约集约利用水平，促进产业集聚区“二次创业”和县域经济高质量发展，结合我省实际，制定如下措施。

一、规范认定，摸清低效工业用地底数

（一）规范认定标准。低效工业用地是指布局散乱、设施落后、利用粗放、用途不合理、产业落后、停建停产的权属清晰存量工业用地。主要包括三种类型：

1. 产业转型类：国家禁止类、淘汰类产业用地，不符合环保标准和安全生产要求的工业用地，转型升级及“退二优二”“退城进园”工业用地，政府列入“关停并转”范围的工业用地。

2. 粗放用地类：投资强度、容积率、建筑系数、亩均产出、亩均税收等控制性指标明显低于地方行业平均水平的工业用地，围多建少存在大面积空闲土地的工业用地。

3. 停建停产类：企业处于停建缓建或者停产半停产状态，超过 2 年未产生主营利润的工业用地。

低效工业用地认定标准由市、县级政府组织产业集聚区管理机构和发展改革、工业和信息化、自然资源、生态环境、住房城乡建设、税务等相关部门，根据国土空间规划、产业政策、经济状况、企业生产经营等情况制定，并公布实施。

（二）摸底调查建库。按照《河南省城镇低效用地再开发工作实施方案》要求，市、县级自然资源部门会同相关部门，组织开展产业集聚区低效工业用地专项调查，建立低效工业用地数据库，经省辖市、济源示范区、省直管县（市）

自然资源部门审查汇总后，报省自然资源厅备案入库。

（三）制定盘活方案。市、县级政府以节约集约利用土地为目标，以专项调查成果为基础，围绕推动产业集聚区提质增效，统筹产业结构升级、提升产业链、培优产业集群等因素聚焦主导产业，依据国土空间规划及相关规划，充分衔接产业集聚区发展规划，按照城镇低效用地再开发规划编制要点，组织编制产业集聚区 3—5 年低效工业用地盘活利用方案，明确目标任务、规模布局、性质用途、时序安排、保障措施等内容。产业集聚区低效工业用地盘活利用方案经上一级自然资源部门审核后，由同级政府批准实施，并向社会公布。

二、分类盘活，促进土地高效再利用

（四）复合立体开发。鼓励在符合国土空间规划的前提下，利用现有工业用地建设先进制造业、新基建、生产性及高科技服务业、产品改良、产学研合作、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态项目，实施立体开发、复合用地。

（五）成片综合开发。原土地使用权人、再开发实施主体、政府储备机构或者投资平台通过重组、收购等方式，集中连片综合盘活相邻多宗低效利用地块。

（六）更新升级开发。通过政府引导、市场主导的方式，促进停建停产类企业逐步转型升级，实现“退二优二”，重新盘活利用原低效工业用地。

三、多策并举，加快推进低效用地盘活

（七）实行过渡期政策。利用现有工业用地进行转型升级，建设国家支持的新产业、新业态、新行业项目的，经市、县级政府批准，可继续按原用途使用土地，过渡期为 5 年，期满后依法按新用途办理用地手续。

（八）土地价款及税费相关政策。综合利用地上地下空间，原土地使用权人在不改变土地工业用途的前提下，利用地上地下空间适当提高容积率的，不再补缴土地出让价款。通过政府引导、市场主导的方式，原土地使用权人重新盘活利用原低效工业用地，新上工业项目为政府鼓励类或者重点扶持类的，可按照规定享受有关税收优惠政策。

（九）分割转让及登记相关政策。鼓励围多建少类低效工业用地企业将空闲土地分割转让或者由政府依法收回后重新利用。分割转让工业用地，涉及标准厂房的可按照独立使用的幢、层等权属界线封闭的空间为基本单元分割转让，

但不得改变土地和房屋用途；涉及新型产业项目的，在达到《国有建设用地使用权出让合同》和《工业项目“标准地”履约监管协议》约定条件后，允许对产业用房依规依约分割、转移登记，生活服务设施不得分割，以共用形式取得土地使用权的不再单独分割。

（十）成片综合开发相关政策。原土地使用权人、再开发实施主体、政府土地储备机构或者投资平台通过重组、收购等方式，集中连片综合盘活相邻多宗低效利用地块，确需自行建设生产服务、行政办公和生活服务设施的，其占地面积不得超过项目总用地面积的 7%（建筑面积不得超过总建筑面积的 15%）；涉及边角地、夹心地、插花地等难以独立开发的零星土地，可一并改造开发，但单宗零星用地面积原则上不超过 3 亩、累计面积不超过改造开发项目总面积的 10%，根据申请可依法依规将分散的土地合并登记。零星土地涉及新增建设用地及国土空间总体规划（现阶段为土地利用总体规划和城乡规划，下同）修改的，可纳入批次用地依法报批。

（十一）倒逼盘活机制政策。逐宗明确低效工业用地（尤其是停建停产类）盘活期限，到期后仍未完成的，结合省发展改革委企业分类综合评价结果，实施差别化资源要素价格配置政策，对供水价格、供电价格、污水处理费等适当提高，对供水量、供电量等相应限制；对企业分类综合评价结果为 C 类的企业，禁止安排新增用地。各地要细化用地、用水、用电、用能和排污等政策措施，形成优胜劣汰的差别化政策机制，提高工业用地亩均产出效益。对未按期完成盘活开发的企业及其控股股东，限制其报名参与其他土地竞买，取消涉企财政补助奖励政策，倒逼企业主动退出。

（十二）其他配套政策。因产业政策变化等原因造成项目无法继续实施的，由市、县级政府统一依法收回，并按照国土空间规划和“退二优二”的要求，重新安排使用。市、县级政府要积极拓宽融资渠道，支持金融机构创新金融产品，充分发挥社会资本作用，加大低效工业用地盘活资金投入。充分发挥市场配置作用，积极引导低效工业用地进入二级市场转让盘活，降低低效工业用地退出、交易及企业并购重组环节的交易成本，促进土地要素流通。

市、县级政府可结合实际制定具体实施细则。产业集聚区以外的低效工业用地盘活可参照执行。

河南省人民政府办公厅 关于印发全省产业集聚区“百园增效”行动方案的 通 知

豫政办〔2020〕43号

各省辖市人民政府、济源示范区管委会、各省直管县（市）人民政府，省人民政府各部门：

《全省产业集聚区“百园增效”行动方案》已经省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

河南省人民政府办公厅

2020年11月19日

全省产业集聚区“百园增效”行动方案

为贯彻落实全省推进县域经济高质量发展工作会议和全省耕地保护与土地利用管理工作电视电话会议精神，按照《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）要求，决定开展全省产业集聚区“百园增效”行动，特制定本方案。

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，深入贯彻习近平总书记视察河南重要讲话精神，认真落实省委、省政府关于推进县域经济高质量发展的决策部署，综合运用法律、行政、经济、市场等手段，打牢产业集聚区规划“一张图”、用地政策体系“一张网”两项基础，打赢存量低效用地盘活、工业用地“标准地”出让两场攻坚战，开展产业集聚区土地高效利用评价，促进节地水平、产出效益双提升，助推产业集聚区“二次创业”和县域经济高质量发展。

（二）工作目标。到2022年年底，整備、盘活产业集聚区50万亩存量建设用地，基本完成零散土地整治及历史遗留问题用地手续完善工作，全面建立工业用地“标准地”出让和全生命周期管理制度，形成一批可复制可推广的土地高效利用经验。

力争经过3—5年的努力，全省产业集聚区新增建设用地规模得到有效控制，批而未供、闲置和低效用地得到充分利用，工业用地“标准地”出让和全生命周期管理制度更加完善，土地市场化配置效率全面提高，工业用地亩均税收达到15万元。

二、主要任务

（一）绘好产业集聚区规划“一张图”。

1. 加快推进区域评估。各地政府要抓好组织实施，产业集聚区管理机构要按照《河南省人民政府办公厅关于实施工程建设项目区域评估的指导意见》（豫政办〔2019〕10号）要求，统一组织对产业集聚区内土地勘测、矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、文物保护、洪水影响、地震安全性、气候可行性、环境评价等事项实施区域评估；发展改革、自然资源、住房城乡建设、城市管

理、水利、生态环境、商务、文物、地震、气象等部门要按照各自职责做好相关工作，财政部门要做好经费保障工作。

责任单位：市、县级政府，各产业集聚区管理机构（排首位的为牵头单位，下同）。

完成时限：到 2020 年年底，基本建成政府买单、企业共享评估成果的区域评估制度框架和管理体系，2021 年全面实施。

2. 编制产业集聚区国土空间规划。按照“多规合一”要求，依据各地国土空间总体规划，高水平编制产业集聚区国土空间规划。省自然资源厅要研究制定全省产业集聚区国土空间规划编制工作方案，部署开展规划修编工作。各地政府要组织产业集聚区管理机构、自然资源等有关部门，编制产业集聚区国土空间规划（2020—2035 年），与产业集聚区总体发展规划相互衔接，形成产业集聚区规划“一张网”。

责任单位：省自然资源厅、发展改革委，市、县级政府。

完成时限：2021 年年底前。

（二）织密产业集聚区用地政策体系“一张网”。

省有关部门和各地要分别制定相关配套政策措施，形成省市县三级上下贯通、有关部门横向联动的用地政策体系“一张网”。

1. 省级细化标准规范和行业政策。

（1）按照不同区域等因素，研究确定产业集聚区亩均工业税收目标。研究制定工业用地“标准地”亩均投资强度、亩均税收、容积率 3 项主要控制性指标，并适时调整发布。

责任单位：省自然资源厅、发展改革委、税务局。

完成时限：2021 年 6 月底前完成，以后适时调整。

（2）省自然资源厅要会同有关部门研究制定工业用地弹性出让、“标准地”出让、全生命周期管理等工作涉及的合同、协议、承诺书等格式文本；其他有关部门根据各自职责和工作需要，分别制定相关具体政策措施。

责任单位：省自然资源厅、发展改革委、生态环境厅、住房城乡建设厅、市场监管局、税务局等有关部门。

完成时限：2021 年 6 月底前。

2. 各地制定具体实施细则。市、县级政府要组织各有关部门和产业集聚区

管理机构，结合本地实际，制定具体实施细则，形成“一县一策”“一园一策”的土地利用管理新模式。

责任单位：市、县级政府。

完成时限：2020 年年底前。

（三）打赢产业集聚区存量低效用地盘活攻坚战。

1. 全面摸清存量低效用地底数。省自然资源厅要组织开展产业集聚区土地利用调查评价工作，全面查清批而未供、闲置、低效土地的面积、宗数、位置等基本情况并标图入库。各地要按照“一宗一策”的原则提出处置措施，建立包括地块基本信息、形成原因、处置措施、完成时限、责任单位等要素的工作台账。省自然资源厅要建立河南省产业集聚区土地利用信息监管平台，实施存量用地盘活动态管理。

责任单位：省自然资源厅、审计厅，市、县级政府。

完成时限：2020 年年底前。

2. 妥善处置批而未供和闲置土地。全省产业集聚区盘活处置批而未供和闲置土地 45 万亩。各地政府要按照分解下达的任务，加快征地拆迁、土地前期开发、项目审批，综合施治、有序消化批而未供土地；要对已批未供即用土地进行排查，对符合完善用地手续条件的，列入整改台账，并报省自然资源厅备案，于 2021 年年底前完成历史遗留问题整改。要采取限期开发、调整利用、置换盘活、依法收回、临时使用等方式，分类施策，有效处置闲置土地。

责任单位：市、县级政府，省自然资源厅、住房城乡建设厅。

完成时限：2022 年年底前。

3. 分类推进低效工业用地再开发。全省产业集聚区盘活处置低效工业用地不少于 5 万亩。各地政府要组织产业集聚区管理机构综合评估低效工业用地现状，制定产业集聚区低效工业用地盘活利用工作方案，明确目标任务、时序安排、保障措施，稳妥有序、分类推进低效工业用地盘活利用。

责任单位：市、县级政府，省自然资源厅、发展改革委、财政厅。

完成时限：2022 年年底前。

（四）打赢工业用地“标准地”出让攻坚战。

积极主动推进“标准地”出让。各地政府和产业集聚区管理机构要加快推进产业集聚区区域评估，组织制定拟出让工业用地“3+N+1”控制性指标体系，

建立并实施“按标做地、明标供地、履标用地、对标管地”的工业用地“标准地”出让制度。

责任单位：市、县级政府，产业集聚区管理机构，省自然资源厅、发展改革委、税务局等有关部门。

完成时限：2020年在郑州市、开封市、濮阳市和长葛市先行实施，其他地方可同步实施，2021年在全省推开。

（五）开展产业集聚区土地高效利用评价。

健全土地高效利用评价体系。省自然资源厅要牵头制定评价办法，对全省产业集聚区“百园增效”行动进行全面评价。

责任单位：省自然资源厅、发展改革委、审计厅、统计局、税务局，市、县级政府。

完成时限：2022年年底前。

三、组织实施

（一）启动部署阶段（2020年11月—12月）。动员部署全省产业集聚区“百园增效”行动。各地制定工作实施方案，于2020年12月底前报省政府；许昌市作为行动试点单位，试点工作实施方案经省自然资源厅审核后报省政府。

（二）集中攻坚阶段（2021年1月—2022年10月）。

1.全面摸清底数。对已批、已供土地逐宗核实土地利用现状和产业发展状况，分析形成土地批而未供、闲置和低效用地的具体原因，“一宗一策”提出处置方案，建立存量低效用地盘活工作“一本账”。

2.健全政策体系。形成产业集聚区用地政策体系“一张网”。各产业集聚区要全面实施区域评估，完成产业集聚区国土空间规划编制和审批。省级要加强对各地工作进展情况的跟踪指导。

3.有序盘活存量。各地要按照分解下达的任务和“一宗一策”的要求，有序推进批而未供、闲置和低效工业用地盘活，全面完成任务。

4.持续优化增量。分步推进工业用地“标准地”出让工作。灵活实行工业用地弹性出让，逐步提升工业用地弹性出让比例。

（三）总结完善阶段（2022年11月—12月）。及时总结经验、改进不足，完善产业集聚区用地提质增效各项制度，确保完成各项工作任务。开展产业集聚区土地高效利用评价。召开全省产业集聚区“百园增效”行动总结会议。

（四）巩固提升阶段（2023年以后）。全面实施工业用地“标准地”出让制度，推动“盘活存量、优化增量”成为各有关方面共识和共同行动，针对发展中的新情况、新问题，不断增加政策供给，促进长效机制持续完善、取得实效。

四、保障措施

（一）加强组织领导。省政府成立全省产业集聚区“百园增效”行动领导小组（以下简称领导小组），负责此项工作的组织领导。领导小组下设办公室，办公室设在省自然资源厅，负责日常工作。领导小组各成员单位要加强协调配合，形成工作合力。各地要加强组织领导和统筹协调，做好人员、经费保障工作。

（二）加强动态监测。运用大数据分析、遥感监测、地理信息系统、互联网、数据共享等技术手段，利用河南省产业集聚区土地利用信息监管平台，加强与全省“互联网+监管”系统对接，对产业集聚区土地利用情况进行调查评价、分析预警、动态巡查，确保全省产业集聚区“百园增效”行动取得实效。

（三）加强指导督导。建立“日常指导、季度通报、半年约谈、年度考评”的工作指导督导机制。各级要加强日常工作指导，及时解决工作推进中的疑难问题。每季度末，各地要按要求报送工作进展情况，省领导小组办公室对各地组织领导、制度建设、资金落实、盘活成效等情况开展评估通报。每半年开展一次观摩评比，对工作推进慢、效果不明显的市县，由省自然资源督察办公室实施约谈。每年年底组织年度考评，落实奖惩措施。

（四）加强宣传引导。定期汇编各地经验做法及典型案例，加强舆论宣传，推动形成节约集约用地的社会共识。适时公布各地批而未供、闲置、低效用地信息，宣传相关政策，接受社会监督，倒逼产业集聚区用地提质增效。

河南产业集聚区百园增效行动领导小组办公室 关于印发产业集聚区用地提质增效政策解读的 通 知

豫百园办〔2021〕4号

各省辖市人民政府、济源示范区管委会、各省直管县（市）人民政府，省产业集聚区百园增效行动领导小组成员单位：

为贯彻落实《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）有关政策精神，经研究，制定《产业集聚区用地提质增效政策解读》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2021年5月8日

产业集聚区用地提质增效政策解读

为加快推进全省产业集聚区“百园增效”行动，现就《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号，以下简称《意见》）中的若干政策解读如下：

一、关于已批未供即用土地历史遗留处置

各地参照《意见》第五条规定制定本地操作细则时，可结合《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）相关精神，按照以下方式妥善处置历史遗留问题。

（一）土地供应方式。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、亩均产出效益较高、履约情况较好的，可以协议出让方式补办用地手续，签订土地出让合同。土地出让年期原则上以项目开工建设时点起算，具体项目开工建设时点可由产业集聚区管理机构根据实际情况认定。

（二）土地出让价款。按照尊重历史的原则，在不违背协议出让最低价的基础上，合理确定土地出让价格。估价期日可以项目开工建设时点为准，在综合考虑当期中国人民银行基准贷款利率等因素的基础上，合理确定协议出让土地的价款。对于开工建设时已缴纳部分费用的，当地政府组织核算土地应缴价款时，已缴部分可不再计算利息。

（三）未供即用涉及的行政处罚。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他设施。

（四）规划审批及核实。已经当地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，报经政府集体决策同意并出具书面意见后，可不予行政处罚，自然资源主管部门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，作为申请办理不动产登记时符合规划的证明材料；实际建设内容与地块控制性详细规划不一致的，若采取措施可以消除对规划实施影响的，应纠正完善并处

罚到位后，自然资源主管部门不再办理建设工程规划许可证等前期手续，出具建设工程符合规划的核实意见确认书，作为申请办理不动产登记时符合规划的证明材料。

（五）房屋竣工验收。企业开工建设时若未办理建筑工程施工许可证等前期手续而开工建设，可由企业提供具备相应资质的建设工程质量检测机构对房屋质量进行检测合格的报告，报经政府集体决策同意并出具书面意见后，可不予行政处罚，建设主管部门不再办理建筑工程施工许可证等前期手续，直接出具工程竣工验收合格的意见，作为申请办理不动产登记时施工许可、竣工验收的证明材料。企业若未按相关规定办理建设工程消防设计审查验收，建设单位依据自然资源主管部门出具的建设工程规划许可证或建设工程符合规划的核实意见确认书，作为建设工程规划许可文件申请办理建设工程消防设计审查验收。

（六）相关工作及时限要求。各地要高度重视已批未供土地处置工作，以建设诚信政府、优化营商环境、实事求是处理遗留问题、严格规范操作为原则，积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制，进一步明确责任主体，强化摸底排查、明确处置范围、细化配套措施、严禁违规搭车，在 2021 年年底前完成各项处置任务。

二、关于闲置土地处置

（一）闲置土地难以无偿收回问题。按照《闲置土地处置办法》（国土资源部 53 号令）有关规定，因企业原因造成的土地闲置，根据土地闲置时间长短，处置方式只有收取闲置费 and 无偿收回两种方式。在实际操作过程中，由于企业资金链断裂等自身原因造成的土地闲置，常常夹杂土地抵押、债务债权纠纷或司法查封等复杂情况，处置难度极大，政府难以成功将闲置土地无偿收回。针对以上问题，充分考虑基层可操作性，《意见》提出，对于政府与企业互有瑕疵，造成土地确实无法开工建设的，经协商一致，可有偿收回土地使用权，或者以协议方式予以置换。各地在实际操作中，可对“政府与企业互有瑕疵”制定明确的认定标准，适用此政策，解决闲置土地无偿收回难以执行的问题。同时，建议各地在确定有偿收回价格时，以不超过企业原土地取得成本为宜。

（二）项目跨宗建设被认定为闲置土地问题。工业项目跨宗使用多宗土地建设但未超出批准用地范围，造成部分宗地认定为闲置土地无法消除的，在符合规划的情况下，可签订国有建设用地使用权补充协议，按照合宗处理。合并

的宗地应满足土地已登记发证、土地及地上建筑物不存在抵押查封、土地使用权人一致、土地用途及使用权类型一致、整体项目可以出具统一规划条件等前提条件，宗地合并后土地使用权终止日期应一致。

（三）土地闲置费收缴问题。按照《财政部关于土地闲置费、城镇垃圾处理费划转税务部门征收的通知》（财税〔2021〕8号）要求，自2021年7月1日起，自然资源部门负责征收的土地闲置费划转至税务部门征收；土地闲置费根据自然资源部门出具的《征缴土地闲置费决定书》申报缴纳，税务部门为缴纳义务人开具缴费凭证，受理后要实时与自然资源部门推送的信息进行比对，并负责通过涉税渠道及时追缴。

三、关于弹性年期出让土地起始价

《意见》提出，实行工业用地弹性年期出让的土地，其出让起始价可按年期折算，但不得低于工业用地最低价的年期修正价。其中，出让起始价可按年期折算是指：在按法定最高年限评估价格不低于成本价和工业最低价前提下，评估价格按照修正系数修正后确定出让起始价，出让年期20年的修正系数为0.4，出让年期30年的修正系数为0.6，出让年期40年的修正系数为0.8，出让年期50年的修正系数为1.0。不得低于工业用地最低价的年期修正价是指：参照《国土资源部关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）相关要求，对低于法定最高出让年期（50年）出让工业用地，所确定的出让价格按照一定的还原利率修正到法定最高出让年期的价格，均不得低于工业用地最低价，年期修正必须符合《城镇土地估价规程》的规定，还原利率不得低于同期中国人民银行公布的人民币五年期存款利率。

四、关于实施“标准地”出让

（一）区域评估。各地应统筹区域评估和国土空间规划编制工作。在编制产业集聚区空间规划时，积极应用区域评估成果，原则上布局应选择在已组织实施了土地勘测、矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、文物保护、洪水影响、地震安全性、气候可行性、环境评价等事项评估的区域，利于后期各类建设项目快速落地。其中，土地勘测、压覆矿产、地质灾害三项评估工作，按照《河南省自然资源厅办公室关于贯彻落实工程建设项目区域评估工作的通知》（豫自然资办函〔2020〕30号）执行；环境现状区域评估按照《河南省生态环境厅办公室关于深化环评“放管服”改革及实施环评审批正面清单的通知》（豫

环办〔2020〕22号）执行。

（二）相关格式文本。“标准地”出让涉及的《工业项目“标准地”履约监管协议》、《“标准地”企业信用承诺书》可参考附件1、附件2范本，结合本地实际制定。

（三）主要控制性指标。工业用地“标准地”亩均投资强度、亩均税收、容积率等3项主要控制性指标，由省自然资源厅牵头，商省发展改革委、统计局、税务局等相关部门研究制定。在相关指标未公布前，以上3项控制性指标按照《河南省人民政府关于进一步加强节约集约用地的意见》（豫政〔2015〕66号）和《河南省工业项目建设用地控制指标》（豫国土资发〔2008〕21号）的有关规定执行。

- 附件：1. 工业项目“标准地”履约监管协议
2. “标准地”企业信用承诺书

附件 1

工业项目“标准地”履约监管协议

(参考范本)

甲方(县(市、区)人民政府/管委会): _____

乙方(土地受让方): _____

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》等有关规定,按照《国有建设用地使用权出让合同》《国有建设用地使用权租赁合同》(以下简称《合同》)和河南省节约集约用地有关规定,甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则,约定如下:

一、项目概况

乙方实施的_____项目,所属行业为_____,项目总投资_____,其中固定资产投资_____,注册资本_____.项目选址于_____,用地面积_____。

二、约定指标

(一)固定资产投资强度

固定资产投资强度不低于_____万元/亩。

(二)亩均税收

项目达产后亩均税收不低于_____万元/亩。

(三)能耗指标

每万元工业增加值综合能耗水平不高于_____万元/吨标煤。

(四)环境标准

环境标准包括空间准入要求、污染物排放标准及排放总量管控要求、环境质量管控标准和行业准入要求(各地区根据实际自行制定,须满足“三线一单”

生态环境分区管控以及国家、地方污染物排放标准要求）。

（五）其他控制性指标

三、项目建设

（一）乙方项目建设严格按照《合同》和本协议约定执行。

（二）乙方必须按约定时间开工、竣工、投产、达产：

1. 乙方按照《合同》约定_____年_____月_____日之前开工。
2. 乙方按照《合同》约定_____年_____月_____日之前竣工。
3. 乙方在竣工验收通过后_____个月内投产。
4. 乙方在投产后_____个月内达产。

四、其他约定

五、项目验收

甲方组织有关部门按照《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）和_____县（市、区）工业项目“标准地”竣工验收、达产复核办法进行对标验收。

六、违约责任

（一）投资强度达不到约定指标的，乙方需追加投资直至履约，否则达产验收不予通过。

（二）亩均税收、能耗标准、环境标准等达不到约定指标的，给予一年整改期，期间不得享受各级政府的产业优惠政策。再次评价仍未达到准入标准的，对已享受的优惠政策予以追缴，综合绩效评价降档。

（三）乙方未按约定开工、竣工的，每延期一日，按照《合同》约定向土地使用权受让人支付相当于国有建设用地使用权出让价款总额_____‰的违约金；构成闲置的，按《闲置土地处置办法》有关规定执行。

乙方未按约定投产的，由甲方会同自然资源主管部门按照《合同》有关条

款处理。

乙方未按约定达产的，给予最长不超过2年的整改期；整改后仍未能达产的，由甲方引导项目限期协商退出。

对因相关政府部门原因导致项目竣工验收、达产复核延期的，约定的时间期限可依申请相应顺延。

（四）乙方因不可抗力不能履行约定的，可根据不可抗力的影响程度，部分或者全部免除责任，但应及时通知甲方，并提供不可抗力的详细说明和不能履约的有效证明材料；法律另有规定的除外。

七、本协议未尽事宜，可由双方另立补充协议约定，补充协议作为本协议的组成部分，具有同等法律效力。

八、本协议自甲乙双方签订之日起生效，一式肆份，甲乙双方各壹份，报属地工业和信息化、自然资源行政主管部门备案各壹份。

甲方（盖章）_____
法定代表人（委托代理人）（签字）：_____
时间：_____

乙方（盖章）_____
法定代表人（委托代理人）（签字）：_____
时间：_____

附件2

“标准地” 企业信用承诺书

（参考范本）

_____县（市、区）人民政府/管委会：

为提高土地利用水平，优化土地资源要素配置，本着平等、自愿、诚实守信和节约集约利用土地的原则，依照签订的“标准地”《国有建设土地使用权出让合同》/《国有建设用地使用权租赁合同》（以下简称《合同》）和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下简称《协议》），本企业承诺如下：

1. 承担诚实守信、勤勉尽责义务，严格遵守国家、省、市、县（市、区）的相关法律法规、政策和标准。

2. 严格按照承诺的各项指标标准进行设计和施工，在按标施建、竣工验收、投产验收和达产复核，接受并配合相关监管部门的全过程动态监管。承诺按照有关规定办理相关建设手续或按照承诺制有关程序管理。

3. 严格遵守《合同》和《协议》相关要求，确保约定的目标如期实现。

4. 本承诺未尽事项，以《合同》和《协议》为准。

5. 本企业违反上述承诺的，自愿承担《合同》和《协议》相关违约责任且你方有权不予办理、暂缓办理各项许可事宜。由此产生的任何法律责任和违约责任均由本企业自行承担，与你方无关。

承诺单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签章）：

承诺时间： 年 月 日

河南省自然资源厅

关于进一步改进土地利用计划和报批管理 切实保障重点项目用地需求有关问题的通知

豫自然资发〔2021〕42号

各省辖市、济源示范区、各省直管县（市）自然资源主管部门，郑州航空港经济综合实验区自然资源主管部门：

为认真贯彻全省“万人助万企”活动和重大工业项目调度电视电话会议精神，落实“项目为王”、“土地要素跟着项目走”要求，坚持既算“增量”账、更算“存量”账，坚持节约集约高效利用土地，切实保障重大项目、重大工程、重大平台特别是产业项目用地需求，更加精准地服务全省经济社会高质量发展，依据自然资源部有关文件精神，结合我省实际，经省政府同意，现就进一步改进土地利用计划和报批管理有关问题通知如下：

一、对纳入国家重大项目清单、国家军事设施重大项目清单的项目用地，纳入“河南省重点保障项目用地清单”的能源、交通、水利、军事设施、产业等单独选址项目用地，实行计划指标重点保障，做到即报即配、随报随批。

二、加大计划指标省级统筹调剂力度，实行有保有压的用地政策。计划指标重点向中心城市、都市圈、郑开同城化等重点地区以及县域经济发展质量好、土地利用效率高的市县倾斜；对省重点项目特别是纳入省先进制造业和新兴产业四个清单的产业项目应保尽保。

三、未纳入重点保障项目用地清单的其他项目用地，实行配置计划指标与处置存量土地相挂钩，对消化2018年底前批而未供土地、2019年以来批而未供土地、纳入本年度处置任务的闲置土地，分别暂按处置完成量的50%、30%、50%核算新增计划指标。盘活存量多，新增计划指标多；不能按时完成“增存挂钩”任务的，相应核减计划指标。各地可预支使用计划指标，列入省级计划台账管理，一季一结算，年底算总账。

四、继续安排国家级贫困县计划指标各600亩，安排省级贫困县、黄河滩区

迁建县、大别山革命老区县计划指标各300亩，专项用于巩固拓展脱贫攻坚成果和乡村振兴用地需要。

五、新增商业、住宅及其他经营性用地，不再要求统一使用B类复垦券，各地可结合实际，自行决定使用计划指标或增减挂钩指标报批用地。违法用地经依法处理后补办手续的，除重点产业项目外，须使用增减挂钩指标；单独选址类项目补办手续的，违法部分必须使用当地处置存量土地核算的计划指标。

六、各地要安排不少于5%新增建设用地指标保障乡村重点产业项目用地。对符合“一户一宅”要求的农村村民住宅建设用地可由县级人民政府批准农转用，所需计划指标单列，单独组卷报批，年度内实报实销。省级以上重点项目、“三山”片区生态旅游特别是乡村旅游项目要单独组卷，确保纳入绿色通道、快审快批。

七、建设项目涉及未利用地的，省辖市政府参照农用地批准权限依法办理未利用地转用手续。建设项目因施工、地质勘查和抢险救灾等需要临时用地，经县级自然资源主管部门批准可临时占用，临时用地涉及永久基本农田的，报上级自然资源主管部门备案。

八、落实最严格的节约集约用地制度，在建设项目可研报告中，要对规划设计方案的节约集约用地状况作出专门比较分析，新上项目投资强度必须达到或超过省定标准，节约集约用地应达到国内同行业领先水平，切实推动绿色低碳高质量发展。

九、优化过渡期规划管理。原经依法批准的土地利用总体规划、城乡规划仍继续执行；选址在近期城镇开发边界内的城镇建设用地以及选址在近期城镇开发边界外的乡村建设用地，不涉及永久基本农田和生态红线、符合过渡期规划一致性要求，市县承诺纳入国土空间规划后，按符合规划报批用地；县级以上立项单独选址建设项目不符合土地利用总体规划的，实行规划调整和用地报件同步报批。

十、进一步规范征地程序，切实维护群众权益，为重点项目用地报批创造良好条件。与拟征收土地使用权人签订补偿安置协议严禁弄虚作假，签订补偿安置协议比例严格按照自然资源部明确的原则要求执行；对个别未签订协议的，

可在申报用地后继续推进协议签订工作。

十一、落实“放管服”改革要求，加快建设“多规合一”的一张蓝图业务审批监管平台，推进规划用地“多审合一、多证合一、多测合一、多验合一”，将建设用地预审踏勘论证与规划选址论证合并办理（具体办法已另行下发），进一步减轻项目单位负担，大幅度提高审查审批效率。

2021 年 7 月 9 日

焦作市工程项目审批制度领导小组办公室 关于转发《焦作市自然资源和规划局关于实施社会 投资小型低风险项目建设工程规划许可 告知承诺制的通知（试行）》的通知

焦工改办〔2021〕7号

市工程建设项目审批制度改革领导小组各成员单位：

现将《焦作市自然资源和规划局关于实施社会投资小型低风险项目建设工程规划许可告知承诺制的通知（试行）》转发给你们，请结合实际，抓好工作落实。

市自然资源和规划局在实施过程中，要结合工作实际，总结经验，广泛征求意见建议，进一步修改完善。

附件：焦作市自然资源和规划局关于实施社会投资小型低风险项目建设工程规划许可告知承诺制的通知（试行）

2021年7月19日

焦作市自然资源和规划局

关于实施社会投资小型低风险项目建设工程

规划许可告知承诺制的通知

（试 行）

各有关单位：

为贯彻落实《焦作市办理建筑许可提升专项行动方案》（焦办〔2021〕8号）和《焦作市社会投资小型低风险项目建筑许可提升专项实施方案》（焦工改〔2021〕18号），持续优化营商环境，精简审批环节，我局对社会投资小型低风险项目建设工程规划许可办理试行采取告知承诺制。现将有关事项通知如下：

一、本通知所称告知承诺制，是指由市自然资源和规划局公布并一次性告知建设单位建设工程规划许可核发所需的申请材料和需要履行的法律责任，建设单位以书面形式承诺其符合办理条件并承担相应的法律责任及违反承诺的后果，审批部门直接作出准予许可决定的审批方式。

二、试点范围

《焦作市办理建筑许可提升专项行动方案》中明确的社会投资小型低风险项目，即：

（一）总建筑面积不大于 10000 平方米；

（二）建筑高度不超过 24 米，地下不超过一层；

（三）功能单一，技术要求简单的新建、改建、扩建的，年综合能源消费量不超过 1000 吨标准煤，且年电力消费量不满 500 万千瓦时的社会投资备案类项目，涉及易燃易爆、有毒有害等安全保护的项目、涉及生态环境影响大的项目除外。

为适应标世界银行营商环境评价需要，本次实施范围重点是社会投资小型低风险产业类项目，即社会投资小型低风险项目中的标准厂房、普通仓库等产业类项目。

三、审批部门

社会投资小型低风险项目建设工程规划许可告知承诺制由市自然资源和规划局负责具体实施。

四、办理流程

（一）建设单位登录工改平台——社会投资小型低风险项目填报相关项目信息，上传所需资料和《一万平方米及以下社会投资小型低风险项目建设工程规划许可审批告知承诺书》。

（二）申报材料符合办理标准的，审批部门即时作出准予核发建设工程规划许可证的决定；建设单位当天领取建设工程规划许可证。

五、事中事后监管

审批部门应当在作出建设工程规划许可决定后 3 个月内对建设单位的承诺内容是否属实进行核查。未履行承诺的，责令其限期整改，整改后仍未达到条件的，撤销决定，并将有关情况纳入信用信息平台；作出虚假承诺的，直接撤销决定，并将有关情况纳入信用信息平台，建设单位 2 年内不再适用建设工程规划许可告知承诺制办理条件。

六、本通知试行一年

附件：一万平方米及以下社会投资小型低风险项目建设工程规划许可审批告知承诺书

2021 年 6 月 24 日

附件

一万平方米及以下社会投资小型低风险项目 建设工程规划许可审批告知承诺书

[承诺人根据项目实际情况和需承诺内容如实填写，如漏填或未如实填写的一经发现将视为申报资料不完整，市自然资源和规划局将不予受理或审批不通过。建设单位的信用评价未上黑名单的适用本告知承诺方式]

焦作市自然资源和规划局：

本公司（单位）郑重承诺本次申请的_____（工程名称），为一万平方米及以下社会投资小型低风险项目建筑工程，符合《焦作市办理建筑许可提升专项行动方案》要求，我公司（单位）将严格遵守《中华人民共和国城乡规划法》、《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律法规，切实履行自身职责和义务，主动接受行政许可机关的监督检查，现如实填写项目信息，并做出如下承诺：

一、工程基本信息

工程名称：

工程规模：

建设单位：

项目负责人：

设计单位：

项目负责人：

二、告知承诺内容

（一）总平面图、单体设计方案等建设工程设计方案中的各项数据标注真实准确，申报的电子数据（含电子报批文件）与纸质文件一致。

（二）项目的容积率、建筑密度、绿地率、建筑高度、建筑退距、建筑间距、公共配套、停车位等满足控制性详细规划或规划设计条件、《焦作市城乡规划管理若干规定》（最新版）以及涉及地块城市规划要求（包括片区控规、城市设计、色彩管理等）。

（三）总平面图、单体设计方案等建设工程设计方案严格按照国家建筑设

计、行业标准规范进行设计，符合工程建设强制性标准的要求，严格按照《建筑工程建筑面积计算规范（GB/T50353-2013）》进行计算，各项经济技术指标计算无误。项目内部和外部的日照分析结果符合国家和地方规定。

（四）依法依规选择设计单位，设计单位的资质等级符合设计单位承接业务范围。

（五）本单位承诺严格按照建设工程设计方案为基础，进行建筑施工图深化设计；如在建筑施工图深化过程中，对建设工程设计方案进行较大调整，承诺在办理建筑工程施工许可前依程序申请设计方案变更审查。

（六）本单位承诺对提供的以下申请资料，真实无误：

1. 建设工程规划许可证申请表；
2. 营业执照或事业单位法人证书或组织机构代码证；
3. 非建设单位法定代表人申请办理的，应当提交授权委托书原件和受委托人身份证电子版一份（数据共享）；
4. 使用土地的有关证明文件（数据共享）；
5. 总平面图及日照分析；
6. 外立面设计效果图；
7. 规划设计说明；
8. 单体设计方案。

三、法律责任告知

承诺人对上述承诺内容确认无误。如违反上述承诺的，本单位自愿承担以下法律责任：

（一）如上述承诺内容不属实或承诺人不履行上述承诺义务或者履行承诺义务不符合约定的，行政许可机关将责令承诺人立即停工限期整改，整改期间不得继续施工。逾期不整改或整改不到位的，行政许可机关有权依法撤销已做出的行政许可决定，纳入信用“黑名单”。承诺人以后在本市范围内的规划许可申请，不再适用告知承诺的审批方式。

（二）因承诺人违约，造成项目停工、整改、工期延误、无法通过规划核实等情况的，一切法律后果和经济损失均由承诺人承担。

（三）对违约责任没有约定或者约定不明确的，承诺人必须按法律法规执行。

承诺方（申报建设单位）：

（盖公章）

法定代表人签字：

联系电话：

年 月 日

焦作市建设工程规划许可证 (第一批)豁免清单

焦自然资〔2021〕77号

为贯彻落实《国务院办公厅关于全面开展工程建设项目审批制度改革的实施意见》（国办发〔2019〕11号）、《河南省人民政府办公厅关于印发河南省工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（豫政办〔2019〕38号）和《焦作市人民政府办公室关于印发焦作市工程建设项目审批制度改革实施方案的通知》（焦政办〔2019〕46号）要求，进一步优化营商环境，学习先进城市工作经验，结合我市实际，市自然资源规划局免于办理或无需办理工程规划许可证（第一批）豁免清单如下。

一、不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数，不增设夹层，不涉及修改外立面、建筑结构和变更使用性质的建筑装修工程。拆除重建的除外。

二、满足《焦作市既有住宅增设电梯暂行办法》的既有多层住宅小区加装电梯的工程。

三、个人原有危旧住宅（未列入城市近期建设计划和旧区建设改建范围）自行维修加固，屋面原状加固维修。

四、公园、游园里，建设符合相关规范要求、非经营性、用于休憩的亭、台、廊、榭、景观水池、雕塑、内部道路、园林小品、停车场（库）和300平方米以下的厕所、驿站、管理用房等不临城市道路的建（构）筑物。

五、不涉及道路规划红线修改变更的道路和桥梁维护整修工程。

六、道路红线范围内长度不超过60米的市政管线工程，应确保与相邻管线的安全距离符合相关规范要求，按规定纳入焦作市地下管线信息系统。

七、原管位原管径的管线更新及原电力走廊增容改造的电力线路、杆塔。

八、无独立占地的电信设施、无线电发射设施、非经营性小型分布式光伏设施。

凡免于或无需办理建设工程规划许可证的，建设单位或个人不再办理规划核实。

2021年5月13日

自然资源部关于加快解决不动产登记 若干历史遗留问题的通知

自然资发〔2021〕1号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，部机关相关司局：

为落实以人民为中心的发展思想，解决因历史遗留问题导致的不动产“登记难”，切实维护群众权益，现就加快化解国有土地上已经出售的城镇住宅的历史遗留问题，通知如下：

一、关于用地手续不完善的问题。由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。

对于其他建设项目，可以按照地方实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。对于已经办理了房屋所有权登记的，经公告权属清晰无争议的，报经地方人民政府同意，直接按现状核发用地划拨决定书或者补办协议出让手续。

二、关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题。房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用房等政策性住房按商品房对外出售但未补缴土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，可报经地方人民政府同意，按照“证缴分离”原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。

房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

三、关于未通过建设工程规划核实的问题。对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续后办理不动产登记，对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，报经地方人民政府同意后，自然资源主管部门按现状出具认定或核实意见建设项目

部分符合规划的，自然资源主管部门可以对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。

四、关于开发建设主体灭失的问题。因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或上级主管部门办理；没有承继单位和上级主管部门的，可以由不动产所在地县级人民政府指定的机构或组织代为申请办理。开发企业或有关单位灭失的，首次登记与转移登记可一并办理，并在登记簿中对权利主体灭失情况予以记载。已办理首次登记，开发企业或有关单位已经灭失的，购房人可单方申请办理转移登记。

五、关于原分散登记的房屋、土地信息不一致，项目跨宗地建设问题。分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续分别按照原记载的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途；因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经核实，权属关系变动清晰且无争议的，可以根据规定程序由房屋所有权人单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。

房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求的，可按照所在宗地分别办理不动产登记；有调整宗地需求的，经自然资源主管部门进行宗地边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产登记。

各地要高度重视历史遗留问题化解，积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制，细化配套政策，防止违法违规行为借机搭车，根据“缺什么补什么、谁审批谁负责”的原则，明确责任主体、措施和时限，加快推进。要坚持“疏堵结合”严控新增，加快实现用地审批、规划许可、土地供应、开发利用、执法监察等全业务链条封闭动态监管，从源头上避免出现新的历史遗留问题。要总结推广“交地即交证”“交房即交证”等经验做法，将不动产登记中发现的问题及时向上游环节反映，促进依法履职、加强监管、完善制度。

国有土地上已经出售的商业、办公、工业等房屋涉及的历史遗留问题可参照本通知执行。

自然资源部
2021年1月4日

河南省自然资源厅

贯彻落实《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》的意见

豫自然资发〔2021〕34号

各省辖市、济源示范区、省直管县（市）自然资源主管部门，厅机关各有关处（室、局）：

历史遗留问题导致的不动产“登记难”，是困扰不动产登记事业发展和社会服务水平提升的重要原因。各级自然资源主管部门要站在践行以人民为中心发展思想的高度，牢固树立“一盘棋”思想，充分发挥职能作用，成立工作专班，明确工作责任，加强内部协调，在地方党委政府的领导和支持下，结合贯彻我省化解房地产领域信访积案的工作要求，加快解决国有土地上已经出售的城镇住宅历史遗留问题，全面完成工作任务，维护群众利益，维护社会大局稳定。根据《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号），结合我省实际，现提出如下意见。

一、关于用地手续不完善的问题

（一）政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，符合规划条件的，可按照划拨、协议出让等方式补办用地手续。除《国有建设用地划拨决定书》或者《国有建设用地使用权出让合同》外，补办的用地手续也可以依据政府的文件要求予以确定，并作为办理不动产登记的依据。

（二）国家机关、企事业单位利用符合规划用途的自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式补办用地手续。除《国有建设用地划拨决定书》外，补办的用地手续也可以依据政府的文件要求予以确定，并作为办理不动产登记的依据。

（三）对于其他建设项目，可以按照属地实际情况，分不同时间段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的政策规定补办用地手续。

（四）对于已经办理了房屋所有权登记的，房屋占用土地的宗地权属界线清晰，经地籍调查并公告，权属无争议的，报经人民政府同意，可以直接按现

状用途补办划拨或者协议出让手续。

（五）多个权利人合宗建设房屋，且房屋建设已经规划批准的，对于出让国有土地合宗后不调整土地出让价款的，经依法申请，并经权籍调查，可将多宗土地合为一宗（共用宗），按照共有使用权办理不动产登记。

（六）划拨用地建设的城镇住宅转让补办土地出让手续的，在保证同幢建筑物土地出让终止时间和土地出让价款标准一致的前提下，可采取简化政府出让审批、简化土地出让合同签订、明确土地出让价款标准等方式，完善相关制度，减少办理环节。土地出让价款标准由市县人民政府确定。

二、关于欠缴土地出让价款和相关税费的问题

（七）房屋已销售且已入住的住宅项目，开发单位未按出让合同约定足额缴纳土地出让价款，以及将经济适用住房等政策性住房按商品房对外销售但未补缴土地出让价款，或者开发单位欠缴税费的，经市（县）人民政府同意并出具明确意见或者经市人民政府同意的区人民政府出具明确意见后，可按照“证缴分离”的原则，在有关部门追缴土地出让价款和税费的同时，办理不动产登记手续。

（八）符合规划但房屋尚未入住的住宅项目，开发单位未按规定缴纳土地出让价款和相关税费的，以及划拨土地上自建房擅自对外出售，未补缴土地出让价款和相关税费的，应当依法缴纳所欠价款和税费后，方可办理不动产登记。

（九）对经过批准改变原土地用途的，但未及时办理土地使用条件手续的项目，可不予处罚，按照当地人民政府确定的土地价格补缴土地出让价款。对未经批准改变原土地用途的，改变后的土地用途符合城市总体规划和控制性详细规划的，补办规划手续后，按照当地人民政府确定的土地价格补缴土地出让价款；改变后的土地用途符合城市总体规划，缺乏控制性详细规划的，不再编制控制性详细规划，由自然资源主管部门按现状出具认定意见，提交当地人民政府研究提出意见，再按照当地人民政府确定的土地价格补缴土地出让价款。土地价格可根据项目开工或销售时间合理确定。

三、关于未通过建设工程规划核实的问题

（十）对于按规定能够补办规划验收等手续的，应当依法依规处理并补办相关核实手续。对确因建成时间较早等原因不具备补办条件的，在符合国土空间规划的前提下，经当地人民政府同意后，自然资源主管部门可以按现状出具

认定意见或核实意见。相关核实手续或认定意见、核实意见可以作为不动产登记建设工程符合规划的材料。

（十一）建设项目部分符合规划的，自然资源主管部门对符合规划的部分先行核实，并出具规划核实意见。可将核实意见的书面材料作为建设工程符合规划的材料，先行办理符合规划部分的不动产登记。建设项目部分已办理不动产登记的，不再重复办理核实手续。

（十二）建设项目未按要求配建公共用房或者配建的公共用房未达规定面积，具备补建条件的，应在补建完成后再补办规划核实手续。因建设已经完成确实无法补建的，可由建设单位将已建成的房屋足额抵补应配建的公共用房后，补办规划核实手续。既不具备补建条件，又不能足额抵补配建面积的，经当地人民政府研究，由开发建设单位补缴配建费用。

（十三）建设项目未按规划许可内容建设，属“批少建多”且超建部分已销售或入住的，由自然资源主管部门依据实际测量成果出具规划核实情况说明函，规划行政执法部门依法处罚。处罚到位后，规划核实情况说明函、处罚决定书、相关缴款凭证可以作为申请不动产登记所需的建设工程符合规划的材料。

（十四）因其他问题造成规划核实未通过的，依法处理到位后，按照处理文件办理不动产登记。处理文件可以作为建设工程符合规划的材料。

四、关于开发建设主体灭失的问题

（十五）因开发企业或有关单位灭失，有承继单位或上级主管部门的，由承继单位或者上级主管部门申请办理不动产登记；没有承继单位和上级主管部门的，可由不动产所在地县级人民政府指定的机构或者组织代为申请办理不动产登记。

（十六）开发企业或有关单位灭失，未办理首次登记的，可以将首次登记和转移登记一并办理。根据申请，先按照不动产权属来源证明材料，将首次登记的不动产权利人记载为已灭失的开发企业或有关单位，可不缮证；并在不动产登记簿“附记”栏中记载权利主体灭失情况。再按照取得不动产的合规材料，将转移登记的不动产权利人记载为购房人。已办理首次登记的，经在自然资源主管部门门户网站及不动产所在地公告 15 个工作日无异议的，购房人可单方申请办理转移登记。自然资源主管部门可按照购房人的申请办理不动产登记。

（十七）因开发企业失联，无法依据当事人申请办理不动产登记的，可在

自然资源主管部门门户网站及不动产所在地进行公告，告知其在公告结束之日起15个工作日内申请登记。公告期不少于15个工作日。超过时限不申请的，可按照当地人民政府或者有关部门的要求以及不动产登记规定的材料，办理不动产登记。

五、关于原分散登记的房屋、土地信息不一致的问题

（十八）分散登记时，已经分别登记的房屋和土地用途不一致的不动产，继续分别按照原登记的房屋、土地用途进行登记，未经依法批准不得改变已登记的不动产用途。

（十九）因房屋所有权多次转移、土地使用权未同步转移导致房屋、土地权利主体不一致的，经查阅登记簿，房屋权属关系变动清晰且无争议的，可以按照不动产转移登记的规定，由房屋所有权人的单方申请办理房地权利主体一致的不动产登记。原土地使用权证书无法收回的，由不动产登记机构在门户网站上公告废止。

六、关于项目跨宗地建设的问题

（二十）房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，无调整宗地需求，经人民政府核定，出具不需调整土地出让价款的书面证明的，可直接办理首次登记业务。出具需调整土地出让价款证明的，依法办理相关手续后，再办理不动产登记。登记时按房屋主体所在宗地落宗。

（二十一）房屋和土地有合法权属来源文件、跨宗地建设未超出批准用地范围，有调整宗地需求的，可经自然资源主管部门进行边界调整或宗地合并、分割后，办理不动产变更登记。

（二十二）因历史原因造成的一套住房人为分为两个登记单元、颁发两本房屋权属证书的，经不动产权籍调查和房管、税务部门办理相关手续后，按照不动产合并的规定办理变更登记，颁发一本不动产权属证书。

七、不动产登记相关问题的处理

（二十三）各级自然资源主管部门要积极向当地党委政府汇报，提请人民政府出台相关意见，在当地党委政府的领导下抓好落实。要主动与住房城乡建设主管部门、税务部门加强联系、协调，共同解决不动产登记历史遗留问题。各地已有解决历史遗留问题方案或者相关要求的，可继续执行。遗留问题范围的界定，由各地市相关部门确定。

（二十四）各地要认真清理土地、房屋登记结果，针对因分散登记造成的土地、房屋权利主体不一致的问题，按照《城市房地产管理法》规定，加快土地权利的不动产登记，完善不动产登记制度建设，为房地一体转让和登记奠定基础。

（二十五）商品房预售后当事人申请办理预告登记时，属在建建筑物已经抵押的，应先办理抵押注销手续，再办理不动产预告登记；属建设用地使用权或者房屋已经人民法院或者其他有权机关查封的，应经人民法院或者其他有权机关解除查封后，再办理不动产预告登记。

（二十六）各地在执行中存在的问题，按照工作职责，及时与省厅相关处室联系。

（二十七）本文有效期至 2022 年 12 月 31 日。

2021 年 6 月 16 日

焦作市自然资源和规划局办公室 关于贯彻落实自然资源部自然资源确权登记局 进一步做好免收小微企业不动产登记费 工作的通知

焦自然资办〔2021〕2号

各县（市）自然资源和规划主管部门、城区各分局，市不动产登记中心、地产交易中心、基础地理信息中心：

现将《自然资源部自然资源确权登记局关于进一步做好免收小微企业不动产登记费工作的通知》（自然资登记函〔2021〕2号）转发给你们，并提出要求，请一并贯彻落实。

一是提高站位。各单位要高度重视，认真组织学习，要将其作为深化“放管服”改革、优化营商环境的重要举措，严格贯彻落实。

二是立行立改。各登记机构要及时将免收小微企业不动产登记费告知事项纳入询问笔录，要在不动产登记受理、缴费窗口开展企业登记收费提醒服务，全面做好减免政策落实，确保做到应免尽免。

三是广泛宣传。要通过网站、微信公众号等多种渠道广泛宣传，提高企业对不动产登记费减免政策的知晓率，切实维护小微企业的利益。

附件：《自然资源部自然资源确权登记局关于进一步做好免收小微企业不动产登记费工作的通知》（自然资登记函〔2021〕2号）

2021年1月12日

附件

自然资源部自然资源确权登记局 关于进一步做好免收小微企业不动产登记费工作的 通 知

自然资登记函〔2021〕2号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为深化“放管服”改革，优化营商环境，进一步落实《财政部国家发展和改革委员会关于不动产登记收费有关政策问题的通知》（财税〔2016〕79号）和《国家发展和改革委员会财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》（发改价格规〔2016〕2559号），做好免收小微企业不动产登记费工作，经研究，决定实施小微企业免收不动产登记费告知承诺制。具体事项通知如下：

一、实施小微企业免收不动产登记费告知承诺制

不动产登记机构免收小微企业不动产登记费，应当依据《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）规定的小微企业标准，通过告知企业书面承诺（承诺书样本见附件）的方式实施。企业做出书面承诺后，不动产登记机构即免收相应的不动产登记费，不得要求企业另行提供属于小微企业的证明材料。个体工商户凭工商营业执照直接免收不动产登记费，无需承诺。非小微企业或者不动产登记机构已履行告知义务但企业不愿做出书面承诺的，依法依规收取不动产登记费。

二、认真做好小微企业免收不动产登记费告知工作

不动产登记机构在受理申请时，应明确告知小微企业免收不动产登记费，并将告知内容纳入询问笔录，切实尽到告知义务。要充分利用广播、电视、报刊、网络媒体等多种形式，宣传小微企业免收不动产登记费告知承诺制，在办公场所和门户网站清晰、准确公开政策及承诺书样本，特别是在不动产登记服务大厅明显位置张贴、摆放宣传材料，方便申请人查阅、索取和下载。

三、切实强化小微企业告知承诺事项事后监管

做出书面承诺的企业对承诺的真实性负责。探索建立企业告知承诺信用制

度，依托各级信用信息共享平台和行业信用信息系统，将企业在告知承诺中的失信行为纳入信用记录，实施相应失信惩戒措施。因虚假承诺产生其他法律责任的，由虚假承诺企业承担相应法律责任。

中小企业划型标准规定修订的，自动适用新的标准，承诺书样式相应修改。

附件：小微企业免缴不动产登记费承诺书（样本）

附件

小微企业免缴不动产登记费承诺书 (样本)

本公司(企业)慎重承诺:

本公司(企业)已经认真阅读并知悉《关于印发中小企业划型标准规定的通知》(工信部联企业〔2011〕300号)规定的小微企业标准,按照该标准,本公司(企业)属于小微企业,现根据《财政部国家发展和改革委员会关于不动产登记收费有关政策问题的通知》(财税〔2016〕79号)和《国家发展和改革委员会财政部关于不动产登记收费标准等有关问题的通知》(发改价格规〔2016〕2559号)规定,申请免缴不动产登记费(含第一本不动产权证书的工本费)。

本公司(企业)对上述承诺的真实性负责。如有虚假承诺,本公司(企业)将全额补缴免缴的不动产登记费,自愿承担由虚假承诺导致的相关法律责任,依法依规纳入信用记录并接受相应的失信惩戒。

公司(企业)印章

年 月 日

焦作市自然资源和规划局 焦作市金融工作局 焦作市工业和信息化局关于应对疫情影响加大 不动产信贷支持助力企业复工复产平稳发展的通知

焦自然资〔2020〕15号

各县（市）自然资源和规划主管部门、金融工作局、科工局，各金融机构：

为深入贯彻党中央、国务院和省委、省政府关于统筹推进疫情防控和经济社会发展工作决策部署，全面落实《焦作市人民政府关于加强新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控促进经济社会健康平稳发展的意见》（焦政〔2020〕4号）、《焦作市人民政府办公室关于印发〈关于有效应对疫情促进建筑和房地产业平稳发展的若干意见〉的通知》（焦政办〔2020〕6号），支持企业复工复产平稳有序发展，就加大不动产信贷支持措施通知如下：

一、支持国有划拨土地使用权融资贷款

依据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》规定，公司、企业、其他经济组织和个人依法取得划拨土地使用权的，经自然资源部门批准可以国有划拨土地使用权设定抵押。

以国有划拨土地使用权为标的物设定抵押的，提交不动产权证书（国有建设用地使用权证）、主债权合同、不动产抵押合同等，不动产登记机构依法办理抵押登记手续，即视同已经自然资源部门批准，不必再另行办理土地使用权抵押的审批手续。

在抵押权受偿时，拍卖国有划拨土地使用权所得的价款，在依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的款额后，抵押权人有优先受偿权。

二、做好集体经营性建设用地入市融资工作

经依法登记的集体经营性建设用地，可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用；通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押；集体经营性建设用地使用权取得者，可以办理使用权抵押登记，并享有与国有建设用地使用权同等权益；金融机构可参照国有建设用地使用权抵押贷款的相关程序，为入市土地提供金融服务。

集体经营性建设用地设置抵押权，须依法依规办理抵押权登记。在抵押权实现后，未经法定程序，不得改变集体土地使用权性质和土地用途。

三、免收复工复产小微企业不动产登记费

强化援企服务措施，在办理不动产登记时，对符合小微企业条件的免收登记费，确保“能免尽免”，支持企业发展。

四、精准对接服务，精简优化程序

疫情防控期间对复工复产企业的需求，相关部门要主动对接、精准对接，主动服务、精准服务，开通“绿色通道”，实行全流程“主动办、网上办、优先办、当场办”。不动产登记机构和金融机构做好协同，充分利用好当前政策，最大限度、最快速度为企业办理抵押贷款手续，金融机构可依据不动产登记部门推送的电子证照发放贷款；工信部门要会同相关部门建立企业困难、问题、需求联动机制，充分利用企业纾困 360 平台指导协助小微企业解决相关问题。

焦作市自然资源和规划局 焦作市金融工作局

焦作市工业和信息化局

2020 年 3 月 4 日

《中华人民共和国城乡规划法》（摘录）

第三十六条 按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。

前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。

第三十七条 在城市、镇规划区内以划拨方式提供国有土地使用权的建设项目，经有关部门批准、核准、备案后，建设单位应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出建设用地规划许可申请，由城市、县人民政府城乡规划主管部门依据控制性详细规划核定建设用地的位置、面积、允许建设的范围，核发建设用地规划许可证。

建设单位在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地主管部门申请用地，经县级以上人民政府审批后，由土地主管部门划拨土地。

第三十八条 在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的，在国有土地使用权出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当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，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。

以出让方式取得国有土地使用权的建设项目，建设单位在取得建设项目的批准、核准、备案文件和签订国有土地使用权出让合同后，向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证。

城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。

第三十九条 规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效；对未取得建设用地规划许可证的建设单位批准用地的，由县级以上人民政府撤销有关批准文件；占用土地的，应当及时退回；给当事人造成损失的，应当依法给予赔偿。

第四十条 在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他

工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。

申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目，还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的，由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。

城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布。

第四十一条 在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设的，建设单位或者个人应当向乡、镇人民政府提出申请，由乡、镇人民政府报城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的规划管理办法，由省、自治区、直辖市制定。

在乡、村庄规划区内进行乡镇企业、乡村公共设施和公益事业建设以及农村村民住宅建设，不得占用农用地；确需占用农用地的，应当依照《中华人民共和国土地管理法》有关规定办理农用地转用审批手续后，由城市、县人民政府城乡规划主管部门核发乡村建设规划许可证。

建设单位或者个人在取得乡村建设规划许可证后，方可办理用地审批手续。

第四十二条 城乡规划主管部门不得在城乡规划确定的建设用地范围以外作出规划许可。

第四十三条 建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示。

建设单位应当及时将依法变更后的规划条件报有关人民政府土地主管部门备案。

第四十四条 在城市、镇规划区内进行临时建设的，应当经城市、县人民

政府城乡规划主管部门批准。临时建设影响近期建设规划或者控制性详细规划的实施以及交通、市容、安全等的，不得批准。

临时建设应当在批准的使用期限内自行拆除。

临时建设和临时用地规划管理的具体办法，由省、自治区、直辖市人民政府制定。

第四十五条 县级以上地方人民政府城乡规划主管部门按照国务院规定对建设工程是否符合规划条件予以核实。未经核实或者经核实不符合规划条件的，建设单位不得组织竣工验收。

建设单位应当在竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料。

第五十八条 对依法应当编制城乡规划而未组织编制，或者未按法定程序编制、审批、修改城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第五十九条 城乡规划组织编制机关委托不具有相应资质等级的单位编制城乡规划的，由上级人民政府责令改正，通报批评；对有关人民政府负责人和其他直接责任人员依法给予处分。

第六十条 镇人民政府或者县级以上人民政府城乡规划主管部门有下列行为之一的，由本级人民政府、上级人民政府城乡规划主管部门或者监察机关依据职权责令改正，通报批评；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分：

（一）未依法组织编制城市的控制性详细规划、县人民政府所在地镇的控制性详细规划的；

（二）超越职权或者对不符合法定条件的申请人核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

（三）对符合法定条件的申请人未在法定期限内核发选址意见书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证的；

（四）未依法对经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布的；

（五）同意修改修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图前未采取听证会等形式听取利害关系人的意见的；

(六)发现未依法取得规划许可或者违反规划许可的规定在规划区内进行建设的行为,而不予查处或者接到举报后不依法处理的。

第六十一条 县级以上人民政府有关部门有下列行为之一的,由本级人民政府或者上级人民政府有关部门责令改正,通报批评;对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分:

(一)对未依法取得选址意见书的建设项目核发建设项目批准文件的;

(二)未依法在国有土地使用权出让合同中确定规划条件或者改变国有土地使用权出让合同中依法确定的规划条件的;

(三)对未依法取得建设用地规划许可证的建设单位划拨国有土地使用权的。

第六十二条 城乡规划编制单位有下列行为之一的,由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期改正,处合同约定的规划编制费一倍以上二倍以下的罚款;情节严重的,责令停业整顿,由原发证机关降低资质等级或者吊销资质证书;造成损失的,依法承担赔偿责任:

(一)超越资质等级许可的范围承揽城乡规划编制工作的;

(二)违反国家有关标准编制城乡规划的。

未依法取得资质证书承揽城乡规划编制工作的,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止违法行为,依照前款规定处以罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

以欺骗手段取得资质证书承揽城乡规划编制工作的,由原发证机关吊销资质证书,依照本条第一款规定处以罚款;造成损失的,依法承担赔偿责任。

第六十三条 城乡规划编制单位取得资质证书后,不再符合相应的资质条件的,由原发证机关责令限期改正;逾期不改正的,降低资质等级或者吊销资质证书。

第六十四条 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

第六十五条 在乡、村庄规划区内未依法取得乡村建设规划许可证或者未按照乡村建设规划许可证的规定进行建设的，由乡、镇人民政府责令停止建设、限期改正；逾期不改正的，可以拆除。

第六十六条 建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：

- （一）未经批准进行临时建设的；
- （二）未按照批准内容进行临时建设的；
- （三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

第六十七条 建设单位未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期补报；逾期不补报的，处一万元以上五万元以下的罚款。

第六十八条 城乡规划主管部门作出责令停止建设或者限期拆除的决定后，当事人不停止建设或者逾期不拆除的，建设工程所在地县级以上地方人民政府可以责成有关部门采取查封施工现场、强制拆除等措施。

第六十九条 违反本法规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

《中华人民共和国土地管理法》摘录

第四条 国家实行土地用途管制制度。

国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用
地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实
行特殊保护。

前款所称农用地是指直接用于农业生产的土地，包括耕地、林地、草地、
农田水利用地、养殖水面等；建设用地是指建造建筑物、构筑物的土地，包括
城乡住宅和公共设施用地、工矿用地、交通水利设施用地、旅游用地、军事设
施用地等；未利用地是指农用地和建设用地以外的土地。

使用土地的单位和个人必须严格按照土地利用总体规划确定的用途使用土
地。

第十八条 国家建立国土空间规划体系。编制国土空间规划应当坚持生态
优先，绿色、可持续发展，科学有序统筹安排生态、农业、城镇等功能空间，
优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护的质量和效率。

经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护、建设活动的基本依据。已
经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。

第四十四条 建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农
用地转用审批手续。

永久基本农田转为建设用地的，由国务院批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围内，为实
施该规划而将永久基本农田以外的农用地转为建设用地的，按土地利用年度计
划分批次按照国务院规定由原批准土地利用总体规划的机关或者其授权的机关
批准。在已批准的农用地转用范围内，具体建设项目用地可以由市、县人民政
府批准。

在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，将永
久基本农田以外的农用地转为建设用地的，由国务院或者国务院授权的省、自
治区、直辖市人民政府批准。

第四十五条 为了公共利益的需要，有下列情形之一，确需征收农民集体所有的土地的，可以依法实施征收：

（一）军事和外交需要用地的；

（二）由政府组织实施的能源、交通、水利、通信、邮政等基础设施建设需要用地；

（三）由政府组织实施的科技、教育、文化、卫生、体育、生态环境和资源保护、防灾减灾、文物保护、社区综合服务、社会福利、市政公用、优抚安置、英烈保护等公共事业需要用地；

（四）由政府组织实施的扶贫搬迁、保障性安居工程建设需要用地；

（五）在土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要用地；

（六）法律规定为公共利益需要可以征收农民集体所有的土地的其他情形。

前款规定的建设活动，应当符合国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和专项规划；第（四）项、第（五）项规定的建设活动，还应当纳入国民经济和社会发展年度计划；第（五）项规定的成片开发并应当符合国务院自然资源主管部门规定的标准。

第四十六条 征收下列土地的，由国务院批准：

（一）永久基本农田；

（二）永久基本农田以外的耕地超过三十五公顷的；

（三）其他土地超过七十公顷的。

征收前款规定以外的土地的，由省、自治区、直辖市人民政府批准。

征收农用地的，应当依照本法第四十四条的规定先行办理农用地转用审批。其中，经国务院批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批；经省、自治区、直辖市人民政府在征地批准权限内批准农用地转用的，同时办理征地审批手续，不再另行办理征地审批，超过征地批准权限的，应当依照本条第一款的规定另行办理征地审批。

第四十七条 国家征收土地的，依照法定程序批准后，由县级以上地方人民政府予以公告并组织实施。

县级以上地方人民政府拟申请征收土地的，应当开展拟征收土地现状调查和社会稳定风险评估，并将征收范围、土地现状、征收目的、补偿标准、安置

方式和社会保障等在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告至少三十日，听取被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人的意见。

多数被征地的农村集体经济组织成员认为征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织召开听证会，并根据法律、法规的规定和听证会情况修改方案。

拟征收土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，持不动产权属证明材料办理补偿登记。县级以上地方人民政府应当组织有关部门测算并落实有关费用，保证足额到位，与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿、安置等签订协议；个别确实难以达成协议的，应当在申请征收土地时如实说明。

相关前期工作完成后，县级以上地方人民政府方可申请征收土地。

第五十二条 建设项目可行性研究论证时，自然资源主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。

第五十三条 经批准的建设项目需要使用国有建设用地的，建设单位应当持法律、行政法规规定的有关文件，向有批准权的县级以上人民政府自然资源主管部门提出建设用地申请，经自然资源主管部门审查，报本级人民政府批准。

第五十七条 建设项目施工和地质勘查需要临时使用国有土地或者农民集体所有的土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门批准。其中，在城市规划区内的临时用地，在报批前，应当先经有关城市规划行政主管部门同意。土地使用者应当根据土地权属，与有关自然资源主管部门或者农村集体经济组织、村民委员会签订临时使用土地合同，并按照合同的约定支付临时使用土地补偿费。

临时使用土地的使用者应当按照临时使用土地合同约定的用途使用土地，并不得修建永久性建筑物。

临时使用土地期限一般不超过二年。

第七十四条 买卖或者以其他形式非法转让土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门没收违法所得；对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法转让的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法转让的土地上新建的建筑物

和其他设施；可以并处罚款；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十五条 违反本法规定，占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等，破坏种植条件的，或者因开发土地造成土地荒漠化、盐渍化的，由县级以上人民政府自然资源主管部门、农业农村主管部门等按照职责责令限期改正或者治理，可以并处罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七十六条 违反本法规定，拒不履行土地复垦义务的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，责令缴纳复垦费，专项用于土地复垦，可以处以罚款。

第七十七条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

超过批准的数量占用土地，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十八条 农村村民未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地建住宅的，由县级以上人民政府农业农村主管部门责令退还非法占用的土地，限期拆除在非法占用的土地上新建的房屋。

超过省、自治区、直辖市规定的标准，多占的土地以非法占用土地论处。

第七十九条 无权批准征收、使用土地的单位或者个人非法批准占用土地的，超越批准权限非法批准占用土地的，不按照土地利用总体规划确定的用途批准用地的，或者违反法律规定的程序批准占用、征收土地的，其批准文件无效，对非法批准征收、使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。非法批准、使用的土地应当收回，有关当事人拒不归还的，以非法占用土地论处。

非法批准征收、使用土地，对当事人造成损失的，依法应当承担赔偿责任。

第八十条 侵占、挪用被征收土地单位的征地补偿费用和其他有关费用，

构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八十一条 依法收回国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准的用途使用国有土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令交还土地，处以罚款。

第八十二条 擅自将农民集体所有的土地通过出让、转让使用权或者出租等方式用于非农业建设，或者违反本法规定，将集体经营性建设用地通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，没收违法所得，并处罚款。

第八十三条 依照本法规定，责令限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，建设单位或者个人必须立即停止施工，自行拆除；对继续施工的，作出处罚决定的机关有权制止。建设单位或者个人对责令限期拆除的行政处罚决定不服的，可以在接到责令限期拆除决定之日起十五日内，向人民法院起诉；期满不起诉又不自行拆除的，由作出处罚决定的机关依法申请人民法院强制执行，费用由违法者承担。

第八十四条 自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

《中华人民共和国土地管理法实施条例》摘录

第十四条 建设项目需要使用土地的，应当符合国土空间规划、土地利用年度计划和用途管制以及节约资源、保护生态环境的要求，并严格执行建设用地标准，优先使用存量建设用地，提高建设用地使用效率。

从事土地开发利用活动，应当采取有效措施，防止、减少土壤污染，并确保建设用地符合土壤环境质量要求。

第二十条 建设项目施工、地质勘查需要临时使用土地的，应当尽量不占或者少占耕地。

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；法律、行政法规另有规定的除外。

土地使用者应当自临时用地期满之日起一年内完成土地复垦，使其达到可供利用状态，其中占用耕地的应当恢复种植条件。

第二十一条 抢险救灾、疫情防控等急需使用土地的，可以先行使用土地。其中，属于临时用地的，用后应当恢复原状并交还原土地使用者使用，不再办理用地审批手续；属于永久性建设用地的，建设单位应当在不晚于应急处置工作结束六个月内申请补办建设用地审批手续。

第二十四条 建设项目确需占用国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的农用地，涉及占用永久基本农田的，由国务院批准；不涉及占用永久基本农田的，由国务院或者国务院授权的省、自治区、直辖市人民政府批准。具体按照下列规定办理：

（一）建设项目批准、核准前或者备案前后，由自然资源主管部门对建设项目用地事项进行审查，提出建设项目用地预审意见。建设项目需要申请核发选址意见书的，应当合并办理建设项目用地预审与选址意见书，核发建设项目用地预审与选址意见书。

（二）建设单位持建设项目的批准、核准或者备案文件，向市、县人民政府提出建设用地申请。市、县人民政府组织自然资源等部门拟订农用地转用方

案，报有批准权的人民政府批准；依法应当由国务院批准的，由省、自治区、直辖市人民政府审核后上报。农用地转用方案应当重点对是否符合国土空间规划和土地利用年度计划以及补充耕地情况作出说明，涉及占用永久基本农田的，还应当对占用永久基本农田的必要性、合理性和补划可行性作出说明。

（三）农用地转用方案经批准后，由市、县人民政府组织实施。

第二十五条 建设项目需要使用土地的，建设单位原则上应当一次申请，办理建设用地审批手续，确需分期建设的项目，可以根据可行性研究报告确定的方案，分期申请建设用地，分期办理建设用地审批手续。建设过程中用地范围确需调整的，应当依法办理建设用地审批手续。

农用地转用涉及征收土地的，还应当依法办理征收土地手续。

第二十七条 县级以上地方人民政府应当依据社会稳定风险评估结果，结合土地现状调查情况，组织自然资源、财政、农业农村、人力资源和社会保障等有关部门拟定征地补偿安置方案。

征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容。

第二十八条 征地补偿安置方案拟定后，县级以上地方人民政府应当在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内公告，公告时间不少于三十日。

征地补偿安置公告应当同时载明办理补偿登记的方式和期限、异议反馈渠道等内容。

多数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的征地补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织听证。

第三十条 县级以上地方人民政府完成本条例规定的征地前期工作后，方可提出征收土地申请，依照《土地管理法》第四十六条的规定报有批准权的人民政府批准。

有批准权的人民政府应当对征收土地的必要性、合理性、是否符合《土地管理法》第四十五条规定的为了公共利益确需征收土地的情形以及是否符合法定程序进行审查。

第三十一条 征收土地申请经依法批准后，县级以上地方人民政府应当自收到批准文件之日起十五个工作日内在拟征收土地所在的乡（镇）和村、村民小组范围内发布征收土地公告，公布征收范围、征收时间等具体工作安排，对

个别未达成征地补偿安置协议的应当作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。

第五十一条 违反《土地管理法》第三十七条的规定，非法占用永久基本农田发展林果业或者挖塘养鱼的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按占用面积处耕地开垦费 2 倍以上 5 倍以下的罚款；破坏种植条件的，依照《土地管理法》第七十五条的规定处罚。

第五十二条 违反《土地管理法》第五十七条的规定，在临时使用的土地上修建永久性建筑物的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除，按占用面积处土地复垦费 5 倍以上 10 倍以下的罚款；逾期不拆除的，由作出行政决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第五十三条 违反《土地管理法》第六十五条的规定，对建筑物、构筑物进行重建、扩建的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期拆除；逾期不拆除的，由作出行政决定的机关依法申请人民法院强制执行。

第五十四条 依照《土地管理法》第七十四条的规定处以罚款的，罚款额为违法所得的 10% 以上 50% 以下。

第五十五条 依照《土地管理法》第七十五条的规定处以罚款的，罚款额为耕地开垦费的 5 倍以上 10 倍以下；破坏黑土地等优质耕地的，从重处罚。

第五十六条 依照《土地管理法》第七十六条的规定处以罚款的，罚款额为土地复垦费的 2 倍以上 5 倍以下。

违反本条例规定，临时用地期满之日起一年内未完成复垦或者未恢复种植条件的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，依照《土地管理法》第七十六条的规定处罚，并由县级以上人民政府自然资源主管部门会同农业农村主管部门代为完成复垦或者恢复种植条件。

第五十七条 依照《土地管理法》第七十七条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米 100 元以上 1000 元以下。

违反本条例规定，在国土空间规划确定的禁止开垦的范围内从事土地开发活动的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正，并依照《土地管理法》第七十七条的规定处罚。

第五十八条 依照《土地管理法》第七十四条、第七十七条的规定，县级以上人民政府自然资源主管部门没收在非法转让或者非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施的，应当于九十日内交由本级人民政府或者其指定的部门依

法管理和处置。

第五十九条 依照《土地管理法》第八十一条的规定处以罚款的，罚款额为非法占用土地每平方米100元以上500元以下。

第六十条 依照《土地管理法》第八十二条的规定处以罚款的，罚款额为违法所得的10%以上30%以下。

第六十一条 阻碍自然资源主管部门、农业农村主管部门的工作人员依法执行职务，构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚。

第六十二条 违反土地管理法律、法规规定，阻挠国家建设征收土地的，由县级以上地方人民政府责令交出土地；拒不交出土地的，依法申请人民法院强制执行。

第六十三条 违反本条例规定，侵犯农村村民依法取得的宅基地权益的，责令限期改正，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第六十四条 贪污、侵占、挪用、私分、截留、拖欠征地补偿安置费用和其他有关费用的，责令改正，追回有关款项，限期退还违法所得，对有关责任单位通报批评、给予警告；造成损失的，依法承担赔偿责任；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分。

第六十五条 各级人民政府及自然资源主管部门、农业农村主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分。

第六十六条 违反本条例规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。