

市政府关于加强工业建设项目集约用地管理的意见

通政发〔2005〕38号

2005年5月10日

各县（市）、区人民政府，市有关部门：

我市是人多地少土地后备资源相对紧缺的地区，长期以来建设用地供求对工业经济发展的影响十分突出。为切实加强工业建设项目集约用地管理，促进土地资源的合理有效使用，努力培育我市工业经济发展后劲，加快推进南通工业化进程，根据国家有关法律法规和省政府文件精神，结合本市实际，提出如下意见：

一、切实加强工业建设项目用地管理

实行产业供地目录制度，严格用地指标控制。各级国土资源部门在进行项目用地预审、建设项目审批和供地审查时，要认真执行国家限制供地目录、禁止供地目录，严格控制限制性产业项目供地；要严格按照《江苏省建设用地指标体系》和《南通市工业项目用地控制指标体系》（附件1）规定的投资强度、建筑容积率、建筑密度及附属设施用地等控制指标，综合确定工业建设项目供地数量，该核减面积的坚决核减，坚决杜绝假借项目建设名义圈占土地。对分期实施的大型工业项目可以预留规划用地，但必须明确项目建设计划进度，根据其实际到帐资金和生产建设进度分期确定供地数量。申请增资扩建的用地单位，要优先使用已有的建设用地，核定供地面积时，要将已使用土地与新申请的用地数一并计算。加强复核验收和后续监管。工业建设项目竣工时，各级人民政府要组织有关部门开展专项复核验收，对未达到规定投资强度及用地要求的，责令限期改正；在规定期限内仍未达到要求的，要根据《国有土地使用权出让合同》约定条款追究违约责任；项目用地利用严重不足构成实质性闲置的，参照市区闲置土地处置暂行规定处理。

二、加快推进工业标准厂房建设

坚持高起点规划。工业标准厂房的建设必须符合土地利用总体规划和市（镇）总体规划，布局相对独立，产业相对集中。各地工业园区（工业集中区，下同）可结合园区产业发展导向，制定单幢厂房的层数和面积标准，尽可能建设多层厂房。标准厂房设计、建设和投入使用，应严格做到安全生产、劳动保护、环境保

护“三同时”。鼓励多元化投入。坚持“谁投资、谁受益”的原则，吸引市内外资金参与建设标准厂房。要通过市场竞争机制，引导具有法人资格的房地产开发商、投资开发公司等企业在工业园区内投资建设标准厂房，部分出租或整体出让给中小企业；进一步探索完善失地农民生活保障机制，鼓励被征地农民在自愿的基础上以资金入股的方式参与标准厂房建设；金融机构要加大对标准厂房建设的信贷力度。加强建设使用管理。标准厂房在立项、设计、建设、使用过程中应接受园区管理机构的监督和管理，安全生产、工业统计及物业管理等应接受园区管理机构的指导。园区管理机构要根据产业布局规划和标准厂房功能定位，严格审核企业的投资规模和项目内容，引导中小企业承租或购买标准厂房；标准厂房承租、购买对象的投资规模大小及相应的面积控制标准，由各地本着集约利用土地的原则合理确定。标准厂房在建设使用过程中不得擅自改变土地用途或随意分割，承租者或购买者原则上不得转租或转卖厂房，如确因生产经营等原因需转租或转卖的须经批准，并依法补交相应的土地出让金等有关费用。

三、加强对工业建设集约用地的政策引导

强化产业政策调控。认真落实国家产业政策，大力支持市场前景广阔、经济效益良好、合理集约用地的工业项目，积极引导工业企业以市场为导向，依靠科技手段挖掘自身潜力，少用地、用好地，杜绝多占少用、占而不用、低效利用现象的发生，提高土地产出效率。加强现有工业企业污染治理力度，对污染物不能稳定达标排放的企业，新建、改建或扩建工业项目不予供应土地。实行集约用地管理考核。市政府将各地工业建设项目集约用地情况纳入年度工业经济目标管理，并与土地年度计划安排实行挂钩，坚持有保有压、奖惩分明。加强建设用地批准后的实施管理，实行年度供地率考核。对已按批次批准农用地转用、土地征收的工业项目建设用地，各地应及时提供使用。农用地转用批准后，满两年未实施具体征地或用地行为的，批准文件自动失效；已实施征地，满两年未供地的，相应扣减下年度农用地转用计划。凡上一年度供地率达不到 80% 的地区，暂停办理新的农用地转用、土地征收审批手续。对土地集约利用程度较高的地区，优先安排下一年度土地利用计划。鼓励工业项目集约用地。2005 年起，对市区当年竣工并累计投入 1000 万元以上的项目（企业原有土地上的投入除外），在符合

南通市工业建设项目用地控制指标要求的前提下，根据投资强度系数，排定市区“工业建设项目集约用地先进单位”前 10 名，享受相关优先扶持政策（附件 2）。落实标准厂房建设激励措施。标准厂房的建设用地应予优先保障，各园区要确保 20%以上的征地用于标准厂房建设，地价可根据建设规模在基准地价基础上给予优惠。鼓励建设多层标准厂房，实行基础设施配套费差别征收办法，标准厂房第一层按面积全额收取，第二层按面积减半收取，第三层及以上全部减免。标准厂房规划建设过程中上缴的其他各项规费的地方留成部分，经同级政府批准可予免交或先征后返。在符合规划、不改变原用途前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再收取或调整土地有偿使用费。从 2005 年起，市财政安排专项资金，对市区建设起点高、集约效果好的工业标准厂房项目，给予一定的贴息奖励（附件 3）。

- 附件：1. 南通市工业建设项目用地控制指标体系
2. 南通市区工业建设项目集约用地评比奖励办法
3. 南通市区工业标准厂房项目贴息办法