



重庆市长寿区人民政府 关于进一步规范工业用地出让管理工作的通知

长寿府发〔2011〕93号

各街道办事处、镇人民政府，区政府有关部门，有关单位：

为了促进资源节约型、环境友好型社会建设，提高土地集约节约管理水平，根据土地例行督察整改方案的要求和土地出让管理的有关规定，结合我区实际，现将进一步规范工业用地出让管理有关事项通知如下：

一、规范招商引资使用土地约定

国有建设用地使用权的出让主体是国土资源部门，其他任何部门或者组织都不能代表国家出让建设用地使用权。根据规定，工业用地一律实行净地出让，出让对象要根据“招拍挂”确定；出让价格要经过据实测算且评估后，由“招拍挂”会审会集体讨论提出建议方案，报区政府批准后实施。各街道办事处、镇人民政府和园区管委会，在意向性招商引资协议中应约定土地须招拍挂取得，不得直接确定土地出让对象，不得约定土地出让价格和减免（缓）土地出让综合价金。在此之前，有违反此规定的，必

须进行清理和纠正。

二、严格工业用地出让条件

（一）严格产业规划用地

将工业项目的产业类别、产品结构等内容纳入招商引资约定和土地招拍挂的条件。区招商部门和工业园区管理机构，要严格按照我区的产业规划和各园区的产业结构筛选工业项目作为意向供地对象。对非行业龙头企业、优势企业，对非产业“补链”企业原则上不得供地。

（二）严格执行工业用地控制指标

对工业项目供地的投资强度、建筑容积率、建筑密度、绿地率、配套设施用地比例严格按照《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）中的规定执行。投资强度不低于相应地区土地等级相对应行业类别中的规定；容积率符合相应行业控制指标要求；工业项目内部一般不得安排绿地，但因生产工艺等特殊要求需安排一定比例绿地的，绿地率不得超过20%，建筑系数应低于30%；工业企业内部行政办公、生活服务配套设施的用地比例不得超过该项目总用地面积的7%。严格限定项目建设期限，在《国有建设用地使用权出让合同》中严格约定项目竣工一次性建成投产时间，禁止工地后在限定时间外分期建设。

（三）严格土地出让程序



1. 工业用地预申请。各街镇、工业平台管理机构根据我区土地利用总体规划、城市总体规划和产业发展的要求，以书面形式向国土部门提出工业用地预申请。由国土部门汇总后，作为编制年度工业用地供应计划的依据之一。

2. 编制工业用地年度供应计划。区国土部门会同相关部门单位，编制工业用地年度供应计划，经区人民政府批准后执行，并报市国土局备案，同时在中国土地市场网及区内有关媒体上公布。

3. 明确规划环保条件。依据国土部门发出的工业用地出让函，区规划部门按出让宗地出具规划指标条件，工业平台管理机构函请区环保部门按项目出具环境保护具体要求及准予通知书。

4. 成本审计评估。土地出让成本委托有审计（评估）资质的机构进行审计评估。审计（评估）机构根据拟招拍挂宗地供应时的土地面积、用途、建设规模和已发生的费用等进行土地成本审计（评估），同时评估该宗地的市场交易参考价格。

5. 编制审查土地出让方案。区国土部门根据审计（评估）资质机构提供的相关资料编制工业用地出让方案，报区土地招拍挂会进行会审，提出土地出让起始价建议意见，按长寿府办发〔2009〕215号规定报区政府批准后执行。

6. 组织实施招拍挂出让。出让方案经区政府批准后，由区



国土部门和区公共资源交易中心同时发布公告，并交由区公共资源交易中心统一实施土地出让交易。

7. 办理土地供应相关手续。工业用地成交后，土地竞得人凭《成交确认书》在 10 日内与区国土部门签订《出让合同》。土地竞得人按规定缴清全部土地出让价款、契税等费用后办理建设用地批准书，并在 20 个工作日内办结土地登记手续。

三、强化土地供后监管和违法违规违约用地处理

(一) 落实土地供后监管责任。区国土部门要严格按照土地管理法规和《国有建设用地使用权出让合同》约定，对土地利用情况实施监管，落实专门的机构和人员加强对已供土地的开工、竣工、开发建设进度等情况实施巡查。为了加强对项目供地后土地使用情况的监督，提高土地使用效益，在工业用地“招拍挂”签订《国有建设用地使用权出让合同》的同时，由区国土部门、工业平台管理机构和项目用地单位三方签订《工业土地使用效益监管协议》，约定工业平台管理机构行使土地使用效益监管的权利和义务，对工业土地使用效益达不到合同约定的企业追究违约责任。工业平台管理机构要按照与用地企业签订的《工业土地使用效益监管协议》的约定，对企业土地供后使用情况和投入、产出效益实施全程监管，建立起工业土地使用效益常态评估监管机制。



(二) 加大对企业违规违约用地查处力度。国土部门和工业平台管理机构要加大对闲置土地和低效用地的处置力度。对企业自身原因造成土地闲置的,由国土部门牵头处理,依法征收土地闲置费或收回土地使用权,其中土地闲置一年以上的,在结案和问题查处整改到位前,禁止该企业及其控股单位参加土地竞买活动。对因政府原因造成土地闲置的,由区国土部门和工业平台管理机构提出处理意见报区政府处理,原则上处理时间不得超过一年。对未构成土地闲置但土地利用效益低下,地均投资强度和地均产出强度违背招商引资协议约定或违反《工业土地使用效益监管协议》约定的企业,由工业平台管理机构牵头,按协议约定追究企业经济责任,促使企业采取措施提高土地利用效益。

二〇一一年九月十日