

芜湖市人民政府关于印发加强土地要素保障 促进节约集约用地若干措施的通知

芜政〔2022〕52号

各县市区人民政府，皖江江北新兴产业集中区、经济技术开发区、高新技术产业开发区、三山经济开发区、亳州芜湖现代产业园区管委会，市各有关单位：

《加强土地要素保障促进节约集约用地若干措施》已经2022年4月25日市政府第5次常务会议审议通过，现予印发，请认真贯彻落实。

芜湖市人民政府

2022年7月11日

（此件公开发布）

加强土地要素保障促进节约集约用地若干措施

为深入贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，切实提高土地资源要素保障水平，促进节约集约用地，推动实现经济社会高质量发展，制定以下措施。

一、精准高效供地

(一) 尽快实现中心城区单元规划全覆盖。结合新一轮国土空间总体规划编制，加快推进单元控制性详细规划编制，待市县级国土空间总体规划审批后，按照“重点区域优先编制，其他区域逐步编制”的原则，2022年底前实现中心城区单元控制性详细规划全覆盖。其中，省级以上开发区单元控制性详细规划由开发区管委会组织编制。按照集约节约用地要求，在控规中进一步加强容积率等约束性指标管控。(责任单位：市自然资源和规划局，各县市区政府、开发区管委会。排位第一的为牵头单位，下同)

(二) 严格落实工业用地准入要求。发挥土地容积率指标倒逼作用，全面提升开发区产业园土地容积率。原则上新增工业项目用地容积率不得低于1.2，标准厂房用地容积率不得低于2.0。因安全、消防等有特殊规定或行业生产有特殊要求的项目，由市经信局会同市自然资源和规划局、市投促中心、项目所在县市区

政府（开发区管委会）论证通过后合理确定容积率准入标准。工业用地中行政办公及生活服务设施用地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%。新增工业项目在土地供应前均应按照用地标准和项目需求，编制规划总平面图并明确建设时序，相关要求纳入土地出让条件。对一次性用地规模超过150亩的工业项目，原则上分期供地，根据投资计划1年内全面开工（指开工建筑面积占规划总建筑面积80%以上）的，可一次性供地，并将1年内全面开工要求纳入土地出让条件；1年内不能全面开工的实施分期供地，实行规划预留，预留期限不超过2年。对“有品牌、有经验、有实力、讲信用”的招商引资企业，其项目用地可按法定最高出让年限出让；引导计算机、通信和其他电子设备制造业、纺织服装和服饰业等行业建设使用高标准厂房；鼓励专精特新中小企业、初创企业、小微企业租用高标准厂房。（责任单位：各县市区政府、开发区管委会，市自然资源和规划局，市经信局，市发改委，市投促中心）

（三）统筹产业用地供应与基础设施建设。各县市区政府、开发区管委会根据年初供地计划安排，切实强化对拟供应土地周边道路、管网等基础设施的实施力度，加强对成片开发方案编制、用地报批征收等工作的统筹协调，适度超前实施基础设施建设，为加快土地供应和实现企业“拿地即开工”提供必要条件。拟供应

土地必须是已依法报批、征收（拆迁）安置补偿已落实到位、没有法律经济纠纷、土地权利清晰并已注销原土地权利证书、规划条件明确、具备动工开发基本条件（水、电、路等到达拟出让宗地红线外围）的“净地”，加大工业“标准地”供应力度，全市省级及以上开发区按照“标准地”出让的工业用地不低于当年新出让工业用地面积的 80%，实现“地等项目”。（责任单位：各县市区政府、开发区管委会，市自然资源和规划局、市发改委、市住建局、市土储中心）

二、提高效益用地

（四）开展全市工业用地绩效调查和企业“亩均效益”评价。各县市区政府、开发区管委会要逐地块摸排企业用地、税收、用工等指标，并开展可利用资源核查，彻底查清全市工业企业、工业用地的分布和产出情况；市自然资源和规划局牵头搭建产业用地绩效管理平台，以调查数据为基础确定“十四五”节约集约用地目标；市经信局牵头同步开展工业企业“亩均效益”评价，建立以亩均税收、亩均营业收入为核心指标，以单位能耗营业收入、全员劳动力生产率为辅助指标的企业评价体系，对企业分为优先发展类（A类）、鼓励提升类（B类）、规范转型类（C类）、调控帮扶类（D类），依法依规实行差别化用地、用能、污水排放、信贷、财税、人才、用水、用电、用气等政策。（责任单位：各

县市区政府、开发区管委会，市自然资源和规划局，市经信局，市发改委，市生态环境局，市税务局，市地方金融管理局）

（五）编制《芜湖工业用地指南》。市自然资源和规划局会同市发改委、市经信局、市统计局等部门，以工业调查数据为基础，根据国家和本市关于发展实体经济和节约集约利用土地的政策要求，结合本市工作实践和在招商引资、项目落地和结构调整等方面的新情况、新趋势，借鉴先进地区经验，编制《芜湖工业用地指南》，对工业项目的容积率、固定资产投资强度、亩均税收、建筑系数、绿地率、行政办公及生活服务设施用地比例等指标提出控制要求，指导各县市区政府、开发区管委会严格产业项目准入，进一步提升产业用地产出效率。（责任单位：市自然资源和规划局，市发改委，市经信局，市统计局）

（六）规范创新型产业用地管理。创新型产业用地（M0）是指符合芜湖市产业发展导向，融合研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产、生产性咨询服务等具有显著创新产业功能以及相关配套服务的用地，各县市区政府、开发区管委会可在产业平台范围内集中布置、连片规划。创新型产业用地容积率原则上不低于 2.0，除特殊设备、仪器、工艺等所需特殊空间外，建筑层高参照办公建筑标准执行。创新型产业用地出让起始价按不低于现行工业用地基准地价的 1.5 倍评估确定。创新型产业用地地

上建筑物原则上以自用为主，确有剩余的，可由县市区政府、开发区管委会统一依法承租后对外运营，或经县市区政府、开发区管委会审查批准后由用地单位对外出租，租金原则上不得超过同时期同区域商务办公用房租金的 50%，相关要求纳入监管协议。出租后，承租企业必须符合创新型产业要求，具体由县市区政府、开发区管委会负责监管。创新型产业用地以宗地为单元进行整体登记，土地用途为工业（创新型产业），原则上不得分割登记、分割转让，因孵化企业、上下游产业链关联企业、子公司或控股公司 IPO 上市等特殊原因确需产权分割的，按照监管协议的约定，经县市区政府、开发区管委会审查同意后，可以办理分割登记、分割转让手续。创新型产业用地管理办法由市自然资源和规划局会同市发改委、市经信局、市科技局、市投促中心等部门另行制定。（责任单位：市自然资源和规划局，市发改委，市经信局，市科技局，市住建局，市投促中心，各县市区政府、开发区管委会）

（七）鼓励开发利用地下空间。需要穿越市政道路、公共绿地、公共广场等公共用地或者连接已设定产权用地建设的地下公共连通通道，属于非营利性的可以采取划拨方式供地；公共连通通道配建的经营性建筑不超过通道总建筑面积百分之二十的，可以按照地下交通运输设施用途按规定出让。地下空间建设用地使

用权出让基准地价，由市自然资源和规划局按照分层利用、区别用途的原则确定，并报市政府批准后执行。（责任单位：市自然资源和规划局）

三、从严从紧管地

（八）实施工业用地全生命周期监管。市自然资源和规划局制定工业用地《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称“出让合同”）和工业用地全生命周期监管协议（或标准地履约监管协议，以下简称“监管协议”）指导文本，对新增工业用地实行出让合同和监管协议“双合同”监管。县市区政府、开发区管委会或其指定部门（以下统称“监管人”）提出项目投入产出、建设要求、违约责任等监管要求并纳入土地挂牌出让文件，土地挂牌出让文件中应明确土地出让成交后受让人先与监管人签订监管协议，再与自然资源和规划部门签订出让合同。新出让工业用地监管协议中需明确：对享有投资激励奖补的项目，监管人与受让人建立奖补资金共管账户，确保奖补资金用于本项目建设；若建设项目已按照约定日期（或同意延建所另行约定日期）开工但开发建设用地面积占应开发建设总面积已达三分之一不足三分之二且中止开发建设满一年的，受让人应按未开发建设用地面积对应土地出让价款的 20% 支付违约金，或从奖补资金共管账户中扣缴。县市区政府、开发区管委会负责实施本辖区工业用地全生命周期管理

工作，实现项目开竣工、投达产、亩均效益综合评价和违约责任追究的全过程管理。（责任单位：各县市区政府、开发区管委会，市自然资源和规划局）

（九）强化土地节约集约利用考核结果运用。将单位 GDP 建设用地下降率、建设用地亩均税收、建设用地亩均固定资产投资、批而未供和闲置土地处置任务完成情况、省级以上开发区土地集约利用评价情况、年内新增闲置土地增幅等列入市政府对各县市区政府、开发区管委会年度目标考核。对节约集约用地评价省内排名靠前的开发区给予优先安排用地计划指标并支持开发区调区、扩区、升级，对省内排名靠后的开发区连续 2 年位次不能前移的，给予通报、约谈、限批用地等处理。（责任单位：市自然资源和规划局，各县市区政府、开发区管委会）

（十）建立履约通报和审计制度。各县市区政府、开发区管委会每年 1 月份将企业监管协议履约情况报市自然资源和规划局，市自然资源和规划局汇总审核后以县市区政府、开发区管委会为单位进行通报；市审计局将各县市区政府、开发区管委会履约监管责任纳入审计范围。（责任单位：各县市区政府、开发区管委会，市自然资源和规划局，市审计局）

四、挖潜增效盘地

（十一）实施全市存量土地盘活利用三年行动。一是全面掌

握各年度新增建设用地批次和单独选址项目的批准及供应情况，跟踪项目进展，了解供地进度，逐宗分析未供地原因，把握处置方向，年均消化“批而未供”土地不少于 25%；二是对现存闲置土地进行全面摸底排查，将闲置土地的面积、位置、使用主体、闲置原因等情况登记造册，依法依规及时对闲置土地进行调查、认定和处置，并将认定结果及时反馈给发改、经信、税务、法院等部门，加强部门联动，加大处置力度，实行销号式整改；三是开展工业低效土地“全域治理”。在全市工业用地绩效调查和企业“亩均效益”评价基础上，将容积率不足 0.8 和倒逼整治类（D 类）地块纳入“全域治理”范围，依法依规对零散工业用地和“僵尸企业”加快处置，加速低端产业退出，加快高端产业引入，推动产研融合发展。（责任单位：市自然资源和规划局，市发改委，市经信局，市税务局，市中级人民法院，各县市区政府、开发区管委会）

（十二）健全产业用地退出机制。一是建立土地自愿退出机制。在项目约定的开工时间之前或达产之后，因企业自身原因无法开发建设或运营的，土地权利人可申请提前解除土地出让合同。经出让人同意解除土地出让合同的，可返还剩余年期土地出让价款，对地上建筑物、构筑物及其附属设施补偿按照评估确定补偿标准。二是强化土地倒逼退出机制。土地权利人在取得建设用地

使用权后，应按照“双合同”约定的开发利用条件使用土地，除不可抗力因素和企业遇到特殊困难外，出让人可按照协议约定收回建设用地使用权。三是构建低效产业用地腾退机制。各县市区政府、开发区管委会以产业绩效调查为基础，对辖区内低效产业用地制定收回计划，协商收回低效利用土地并给予相应合理补偿。（责任单位：各县市区政府、开发区管委会，市自然资源和规划局，市经信局，市中级人民法院）

（十三）强化成效运用。对完成年度存量土地盘活任务的县市区政府、开发区管委会，下一年度新增建设用地报批耕地占补平衡指标费用按市财政收储指标标准计收，未完成任务的县市区政府、开发区管委会按市财政收储指标标准 1.2 倍计收。鼓励各县市区政府、开发区管委会加大低效工业用地再开发力度，市场主体自主实施低效工业用地再开发补交的土地出让金，由再开发项目所在地区政府（开发区管委会）统筹用于推进再开发工作；各区政府（不含湾沚区、繁昌区）、开发区管委会根据规划对低效工业片区实施整体改造后作为经营性用地出让的，经市政府批准后可纳入经营性用地区级开发地块，土地出让收入按市政府有关规定执行。（责任单位：市自然资源和规划局，市财政局，市土储中心，各县市区政府、开发区管委会）

五、综合整治腾地

(十四) 各类土地指标统筹调剂并建立相应的激励机制。对增减挂钩、耕地占补等各类土地指标实行全市统一管理，以县域内自行平衡为主，统筹调剂并建立相应的激励机制。耕地占补平衡指标市财政按水田 20 万元/亩、旱地 10 万元/亩、旱改水 10 万元/亩收储；鼓励申报全域土地综合整治试点项目，开展全域土地综合整治形成的新增建设用地指标，市财政局参照全省增减挂钩节余指标价格收储，优先在市域范围内调剂使用；增减挂钩新增耕地市级补助资金提高到 8 万元/亩。（责任单位：市自然资源和规划局，市财政局，各县市区政府、开发区管委会）

(十五) 加大农村存量土地盘活力度。2022 年完成农村房地一体的宅基地使用权确权登记颁证工作，鼓励农村村民在本集体经济组织内部依规转让宅基地，探索通过多种方式鼓励进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地。在湾沚区农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用试点经验基础上按规定扩大试点范围，依法依规为农民建房、乡村建设和产业发展等提供土地要素保障，鼓励因地制宜发展符合乡村特点的新产业新业态和融合发展项目。有序推进农村集体经营性建设用地入市，建立公平合理的入市增值收益分配机制。（责任单位：市自然资源和规划局，市农业农村局，各县市区政府、开发区管委会）