

莆田市城厢区人民政府文件

莆城政〔2016〕110号

莆田市城厢区人民政府关于 进一步规范工业用地管理的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直有关单位：

为进一步提高工业用地的利用效率，促进经济发展和产业升级，根据《中共莆田市委办公室、市人民政府办公室关于进一步推进国土资源节约集约利用的实施意见》（莆委办发〔2015〕13号）、《莆田市人民政府关于进一步规范土地供应管理的通知》（莆政综〔2014〕78号）和《莆田市人民政府关于进一步下放建设项目用地审批权限的通知》（莆政综〔2015〕22号）精神，结合我区实际，现就有关事项通知如下：

一、严格执行土地供应制度

（一）实行“净地”出让制度

地块取得农转用报批手续后，由区国土分局牵头，所在地镇人民政府具体实施，积极做好征地拆迁工作，确保报批土地全部征收到位，具备如下“净地”条件：1. 已完成项目用地报批；2. 征地拆迁补偿款已落实到位；3. 没有涉及法律经济纠纷；4. 土地权利清晰，地块上没有他项权利障碍（不存在高压电线杆迁移、河流改道、已发现文物保护单位迁移等相关问题）；5. 具备动工开发基本条件（可通水、通电、通路等）。

土地出让前，所在地镇人民政府应先行按照按坐标界址建设临时围挡后，由华林经济开发区管委会（含太湖工业园管委会，下同）、所在地镇人民政府共同出具地块具备“净地”出让条件的正式书面文件，向区国土分局提出招拍挂申请，区国土分局受到申请后应于5个工作日内，组织区规划分局、住建局、经信局及所在地镇人民政府、华林经济开发区管委会到地块现场进行勘察认定，并拟定国有建设用地使用权出让方案上报区人民政府审批。今后地块若因未能净地，造成土地延迟开发或闲置的，由所在地镇人民政府承担因未净地造成的法律和经济后果。

（二）完善出让决策程序

1. 科学制定出让规模。华林经济开发区管委会提出土地招拍挂申请时，应组织区经信局、环保局、招商局、规划分局、国土分局等部门，对拟出让地块的用途及是否落后、淘汰、污染产业等因素以及产业发展现状和所需规模进行把关，参考行业平均用地规模，并根据华林经济开发区管委会的发展规划，制定拟出让

地块的用途和规模，向区土地管理委员会书面说明。

2. 严格出让价格管理。华林经济开发区管委会委托符合在莆备案的土地估价机构对拟出让工业用地进行地价评估，评估评估报告书由区国土分局审核后，上报区土地管理委员会集体研究备案，并确定拟出让土地的出让价、起始价、保留价及加价幅度，并将相关内容与要求形成会议纪要。

（三）禁止违规设定前置条件

在出让工业用地时，不得违规在土地出让公告及相关出让文件中为特定竞买人设定以下前置条件：1. 要求竞买人必须具备已建成项目达成一定数量的营业额、纳税额、产值等经营业绩；2. 要求竞买人必须具备已建成项目达到特定规模或标准的营业规模（面积）、建筑规模、建筑高度等建筑业绩；3. 要求竞买人必须在某行业协会、著名媒体公布的行业排名中位居前列，或者提交相关证明材料；4. 要求竞买人必须是某特定品牌，或者提供某品牌企业愿意入驻的意向书（承诺书）等相关证明文件；5. 要求竞买人必须是上市公司、国有企业或本地企业；6. 上述情形以外的其它具有排它性的前置条件。

（四）严格网络公开出让

区国土分局严格执行福建省土地使用权出让管理系统的规定，将地块来源、面积、用途、规划条件、评估结果等信息录入系统，接受系统内纪检监察模块的全程监督，依法履行土地出让管理职责，按照“专业评估、集体研究、结果公示”的要求，做

好决策过程公开透明、有案可查、永久追溯。工业用地挂牌、拍卖出让必须纳入福建省土地使用权出让网上交易系统,实现统一平台集中交易,接受出让系统内廉政风险模块的自查,提高土地出让工作透明度,区国土分局要严格按程序做好竞买人资格审查与保密工作,防止人为因素对土地市场交易的干扰。

(五) 完善出让信息公开

土地出让信息通过报纸、福建省国土资源厅网和土地市场网等媒体向社会公开,公布各类工业用地的出让信息,包含土地用途、规划条件、出让年限等详细信息,接受公众查询和社会监督。

(六) 规范土地出让金管理

1. 实行出让金缴纳提示制。业主竞得地块后,区国土分局以书面形式一次性告知业主应及时缴纳土地出让金和相关税费,并提供用地批文、土地出让合同复印件、土地分类表等材料以供业主向税务部门缴纳契税等相关税费。书面提示业主缴纳出让金以国家金库实际到账时间为准,节假日不顺延,超时将产生滞纳金,注意提前缴纳。

2. 土地价款催缴制。按照“土地出让金收支两条线”的要求,土地出让金、滞纳金的收缴、催缴工作由区财政局牵头负责,区国土分局配合。对未足额缴纳土地出让金的项目,按照出让时约定的时限和要求,通过项目跟踪,及时发放催款通知书,督促项目业主缴纳土地出让金。

3. 招拍挂“黑名单”。对于土地招拍挂出让逾期不缴纳土地

出让金的，列入不诚信“黑名单”，不得享受工业项目优惠政策；经出让人催缴后，违反土地出让合同约定，逾期支付出让金价款、滞纳金超过2个月的，出让人有权解除土地出让合同；逾期支付出让金价款、滞纳金超过6个月的，予以解除土地出让合同，没收竞买保证金，5年内不得参与城厢区内其它地块的招拍挂，并在媒体上公布。

（七）细化交地确认程序

工业用地出让成交且业主缴清土地出让金后，由区国土分局牵头，组织华林经济开发区管委会和地块竞得人到现场实地踏勘，通过现场拍照、录像，共同确认交付的宗地面积、四至及土地开发条件，并签订交地确认书（格式由区国土分局制作），避免今后地块竞得人以土地未达到交付条件作为政府因素，造成未如期开竣工或闲置开发的纠纷。

二、加大土地批用监管力度

（一）建立开竣工和投产申报制度

全区通过协议出让、招拍挂出让等方式取得国有建设用地的工业项目，地块竞得人须在项目开工或竣工后5日内，向区国土分局、住建局、经信局书面申报并联合审查。开竣工申报需提供以下材料：（一）开工申报应提供：1. 建设项目动工开发申报书；2. 施工许可证；3. 现场全景照片；4. 逾期开工的，还须提供逾期原因材料。（二）竣工申报应提供：1. 建设项目竣工申报书；2. 建设单位组织设计、施工、监理单位进行竣工验收形成的《建筑

工程竣工验收报告》；3. 规划部门批准的总平面布置图；4. 竣工现场全景照片；5. 逾期竣工的，还须提供逾期原因辅证材料。

项目投产后，地块竞得人须在项目投产后5日内，向华林经济开发区管委会书面申报，华林经济开发区管委会应委托有资质的评估单位对项目投资强度进行评估并审核认定后，报区国土分局、经信局备案。投产申报需提供以下材料：1. 土地取得成本票据；2. 基础设施及厂房等设施建设费用票据；3. 设备投资票据。

（二）实行现场公示和提示催告制度

区国土分局要在出让地块设立公示牌，将项目的面积、范围、开竣工时间、监督单位、监督电话等信息予以公示，让群众共同参与监督。同时，区国土分局在项目合同约定开工期限届满之前向地块竞得人发放温馨提示函，提醒向地块竞得人按合同约定时间如时开工建设及应承担违约责任；在合同约定竣工期限届满之前向地块竞得人发放履约催告函，督促地块竞得人在合同约定时间内按照审批的规划方案完成工程建设。

（三）加大闲置土地清理力度

区国土分局要加强已出让工业用地的监管，对经多次履约催告，仍未在约定的期限内动工建设或已动工建设但仍达不到要求的工业用地，及时启动闲置土地调查程序，根据产生闲置的原因，严格按照国土资源部《闲置土地处置办法》等有关规定，及时提出分类处置方案，报区土地管理委员会批准后实施。1. 对因政府原因造成闲置的，华林经济开发区管委会、所在镇人民政府出具

闲置原因等相关证明材料，经区国土分局审核把关并提出处置方案，通过签订补充协议、延长开竣工期限、协议有偿收回、置换土地等方案，明确责任单位、整改时限等，限期处置到位。2. 对企业原因造成闲置的，区国土分局按照国土资源部《闲置土地处置办法》依法处置，并按照《福建省国土资源厅关于将闲置土地企业列入“黑名单”有关事项的通知》（闽国土资综〔2015〕336号）精神，将地块竞得人列入“黑名单”，禁止参与土地一级市场交易。3. 对闲置土地未依法处置的，不得办理转让、出租、抵押和变更登记等手续，经信部门不得给予办理工业项目优惠政策审批，金融部门不得将其作为抵押物提供银行贷款融资。

三、强化服务保障措施

（一）建立共同责任机制

严格保护和合理利用国土资源是各级各部门的共同责任，各级各部门要高度重视，将国土资源节约集约利用工作放在全局工作的重要位置，纳入重要议事日程。建立健全政府领导、国土部门监管、各部门协同、各镇（街道）和华林经济开发区管委会实施的工作机制，统筹协调和谋划部署国土资源节约集约利用相关事项，切实发挥国土资源在促进全面深化改革、转变发展方式中的保障作用。

（二）建立服务保障机制

各级各部门应提供用地批前批后服务保障，对地块竞得人办理相关手续以及项目建设或生产中遇到的问题及时给予协调解

决，严格保护和合理利用国土资源。区招商局、华林经济开发区管委会应引导符合华林经济开发区管委会产业规划发展方向和发展规模的企业参与地块竞买，引凤入巢，确保入园企业实力，并全面梳理辖区内道路、绿化、学校、保障性住房及其他配套设施，及时办理或协助办理上述类型用地所需的材料，完善辖区配套设施，优化投资开发环境。

（三）建立部门协作机制

地块出让后 10 日内，区国土分局须将地块的位置、面积、用途、容积率、约定开竣工时间、投资强度等地块基础信息书面告知华林经济开发区管委会，华林经济开发区管委会须切实加大对出让地块的监管，企业一旦出现违规变更土地用途、超出批准界限或未能审批规划方案建设的，应及时予以制止，并报相关职能部门处置。地块竞得人在开竣工及投产申报时，华林经济开发区管委会须组织区发改、国土、住建、规划、环保、经信等部门现场核实。区发改局、经信局对项目投资额予以审核，区规划分局对项目是否按照审批的规划方案进行建设予以审核，区住建局对项目建设内容是否规范要求建设予以审核，区环保局对项目是否按照环保要求进行建设生产予以审核，区国土分局对项目是否按照土地用途及范围进行开发予以审核，区经信局对地块投资强度是否在达到规定情况享有工业项目优惠政策予以审核，区直相关部门一旦发现出现违规行为，应按照各自职能督促地块竞得人限期整改。

(四) 建立动态巡查机制

区国土分局、华林经济开发区管委会要定期与不定期对已出让的工业用地开展动态巡查，分别掌握用地建设和投资情况。对按照合同约定未如期开竣工的，由区国土分局及时予以约谈，明确开竣工时间、施工安排等，促进地块竞得人加快开发进度。对建设进度缓慢或投资强度不足的，由华林经济开发区管委会及时予以约谈，明确施工安排、投资计划等。对地块竞得人无力继续投资的，华林经济开发区管委会应督促企业尽快制定项目嫁接方案并审核后，报区土地管理委员会集体研究后实施。

本通知自印发之日起实施，此前与之不一致的规定以本通知为准。华林经济开发区外的工业用地管理参照本通知要求执行。

莆田市城厢区人民政府

2016年5月25日

抄送：区委、区人大、区政协。

莆田市城厢区人民政府办公室

2016 年 5 月 25 日印发