**济自资规发〔2022〕6号**

**济宁市自然资源和规划局**

**关于印发《履行自然资源和规划“两统一”**

**职责服务保障高质量发展政策清单**

**（第一批36条）》的通知**

**各县（市、区）自然资源和规划主管部门，市局各科室、直属单位，有关企业、单位：**

**为深入贯彻落实省政府《2022年“稳中求进”高质量发展政策清单（第一批）》和省自然资源厅《履行自然资源“两统一”职责服务保障高质量发展政策清单（综合类）》，坚定不移服务保障全市“1359”总体布局，切实做到服务更加到位、政策更加精准、环境更加优化，市局研究制定了《履行自然资源和规划“两统一”职责服务保障高质量发展政策清单（第一批36条）》，现印发给你们，请认真组织实施。**

**济宁市自然资源和规划局**

**2022年2月7日**

**履行自然资源和规划“两统一”职责**

**服务保障高质量发展政策清单**

**（第一批36条）**

**一、扩大有效需求方面**

**1.加大充电基础设施建设支持力度。将独立占地的公共充换电站纳入国土空间详细规划，按照公用设施营业网点用地明确土地供应方式和流程，支持采用租赁用地方式建设公共充换电站。全市新建商场、宾馆、医院、科研、办公楼等公共建筑物配建停车场和社会公共停车场不少于20%的车位应与建设项目同步建成充电设施，达到同步使用要求。**

**（咨询服务员：城市规划科 孙冠亚 2310805/16605371927）**

**2.对租赁住房用地供应计划实行单列。落实住宅用地供应分类调控要求，济宁市城区（任城区、兖州区、高新区、太白湖新区、经开区）土地供应要向租赁住房建设倾斜，自然资源和规划主管部门对接住房城乡建设部门提出的租赁住房用地需求，增加供地规模用于租赁住房用地，对保障性租赁住房用地应保尽保。在年度计划中单列租赁住房用地，租赁住房用地占住宅用地面积比例一般不低于10%。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**3.支持物流产业发展用地需求。对于供应链企业在重点产业功能区或物流枢纽节点设立转运中心或分拨中心，其自建的仓储物流项目，纳入省、市、县重点项目的，所需的新增建设用地计划指标优先安排，分级保障。**

**（咨询服务员：用途管制科 曹百强 2343057/16605371916）**

**依据省物流业发展规划，在新型工业化示范区、经济开发区、出口加工区、高新技术产业园区等产业集聚区内，规划建设物流设施用地，参照工业仓储用地有关政策执行。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**二、强化要素保障方面**

**4.做好“两规”一致性处理。对省重大项目、新旧动能转换优选项目、双招双引重点签约项目、补短板强弱项重点项目以及纳入各市、县（市、区）项目清单的近期需要实施的新旧动能十强产业项目、民生工程、乡村振兴、基础设施等项目，项目选址不符合现行土地利用规划和城乡规划的，可进行“两规”一致性处理。原则上每个县（市、区）每年1次规划调整机会。“两规”一致性处理不得占用生态保护红线和永久基本农田保护红线，不得突破土地利用总体规划和城市（镇）总体规划确定的禁止建设区和强制性内容，不得与国土空间规划管理要求矛盾冲突。**

**（咨询服务员：空间规划科 李兵 2603637/16605371880）**

**5.允许预支建设用地规模。按照省级政策规定，对于新增建设用地规模不足的县（市、区），每年可按照2019年下达本辖区新增建设用地计划的50%预支建设用地规模。建立新增建设用地规模奖惩机制，可通过盘活存量用地，扩大新增建设用地预支规模。**

**（咨询服务员：空间规划科 李兵 2603637/16605371880）**

**6.支持重大项目新增指标提前预支。在国家明确新增土地计划指标管理方式前，对符合拿地条件、急需开工的项目允许预支用地指标，预支数量控制在2021年各市核补指标的50%以内。**

**（咨询服务员：用途管制科 曹百强 2343057/16605371916）**

**7.对符合政策项目实行土地底价出让。对符合集约节约用地要求的特色优势先进制造业新建或技术改造项目，土地出让底价，可按不低于所在地土地等别对应全国工业用地出让最低价标准的70%执行。按比例计算后低于该项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的，应按不低于实际各项成本费用之和的原则确定出让底价。加强节约集约用地，鼓励建设多层高标准厂房，现有工业项目不改变用途前提下，提高利用效率和新建制造业项目建筑容积率超过国家、省、市规定部分，不再增收土地价款。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**8.支持先进制造业项目用地灵活出让。对先进制造业项目可采取长期租赁、先租后让、弹性年期出让等多种方式取得土地使用权。采取长期租赁方式供地的可以调整为出让供地，采取弹性年期出让的在出让期间内可以调整至最高年期。以长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式取得土地使用权的，土地使用权在使用年期内可以依法转让、转租或抵押。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**9.对新业态项目实行5年过渡期政策。在符合规划前提下，经批准利用现有房屋和土地兴办“互联网+”、文化创意、科技研发、工业旅游、众创空间、生产性服务业等新业态的，实行继续按原用途和土地权利类型使用土地为期5年的过渡期政策。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**10.优先保障铁路专用线合理用地需求。对省重点铁路专用线项目积极予以土地要素服务保障，在不违法建设的前提下项目所需新增用地计划指标予以优先保障，解决铁路运输“最后一公里”问题。**

**（咨询服务员：用途管制科 曹百强 2343057/16605371916）**

**三、促进节约集约方面**

**11.完善土地调整利用政策。集体存量建设用地办理征收后难以实施征地拆迁程序，确实无法供应的，由市、县（市、区）政府按程序提请原批准机关调整有关批准文件，并明确调整后的权属归属。已批准农用地转用并征收的新增建设用地，因征地、拆迁无法实施或因规划调整、生态红线、自然保护地、水源保护地等原因导致整宗地或部分不具备供地条件，且未改变现状的，可按程序提请原批准机关对有关用地批准文件进行调整，明确调整后的权属归属，逐级上报变更备案信息。闲置土地因上述原因无法开发利用的，先行办理土地收回手续，撤销原供地合同后按调整利用政策办理。**

**（咨询服务员：用途管制科 曹百强 2343057/16605371916）**

**12.实施批而未供和闲置土地处置任务动态管控。充分利用存量土地资源，促进土地节约集约利用，切实保护耕地，开展批而未供和闲置土地处置工作，根据省厅下达任务量，适当调整后分解至各县（市、区）。落实“增存挂钩”机制，新增建设用地指标与批而未供和闲置土地处置数量挂钩；适时调整处置任务量，增加核补指标数量，保障项目用地需求。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**13.妥善处理政府主导的未供即用土地。对由政府主导的安置房、棚改房、经济适用房等项目，符合土地划拨目录的可按照划拨方式完善手续，不符合划拨条件的以协议出让方式完善手续；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，可按划拨方式完善用地手续。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完善用地手续。**

**对政府投资的城市公共道路、公共绿地、雨水污水排放管线、公共休憩广场等城市基础设施、公共设施用地，可直接将《国有建设用地划拨决定书》核发给投资建设单位;对于道路绿化带安全间距等代征地以及不能利用的边角地，确实无法按宗地单独供地的，可将《国有建设用地划拨决定书》直接核发给政府有关部门。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**14.妥善处置项目已开发建设完成的未供即用土地。结合国土空间规划编制工作，妥善处置已开发建设完成的项目用地。用途与国土空间规划不一致的，在不违反现行规划禁止建设区和强制性内容、不与国土空间规划管理要求矛盾冲突的前提下，可对允许保留的建设内容出具符合规划要求的意见，采取短期租赁等方式为其完善用地手续，并在合同中明确到期退出土地或改变用途开发建设的相关要求。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**15.消化因施工许可手续造成的涉嫌闲置土地。对实际已开工建设无施工许可手续造成的涉嫌闲置土地，由市、县(市、区)政府组织有关部门对相关情况进行核实认定，对已开工建设确实无法完善施工许可手续的，出具宗地已妥善处置并开工建设、符合开工建设相关要求、无须办理施工许可证的说明材料，上传自然资源部土地市场动态监测与监管系统。按法定情形无须办理施工许可证的，可上传小型工程、批准开工报告等相关证明材料。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**16.创新用地监管模式。结合“标准地”等供地方式改革，探索实行项目“双合同”监管机制。在市、县(市)自然资源主管部门签订国有建设用地使用权出让合同时，分别由项目所在地的区政府(开发区管委会)乡(镇)政府或街道办事处与受让单位签订建设项目履约监管协议，明确项目投入产出、建设要求、违约责任及处罚措施等内容。项目开工建设、竣工投产等达不到约定条件的，由部门按职能分工依法依约进行处置。**

**完善合同履约监管制度，探索采取银行履约保函等形式加强土地供后监管，增强土地使用权人履约自觉性，遏制圈地囤地行为发生。对企业原因形成的闲置土地，在其违规违约用地行为整改完成前，不予受理新的用地申请，限制其参与土地竞买活动。对政府原因造成的闲置土地，应按规定向社会进行公示。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**17.实行城镇低效用地再开发奖励新增计划指标政策。依据山东省城镇低效用地再开发信息管理系统数据，以各县(市、区)上一年度城镇低效用地存量盘活规模为基数，按存量与新增2：1比例确定新增指标奖励总量，综合考虑各地土地资源禀赋和节约集约利用水平进行调整后下达各地，调整系数由各县(市、区)上一年度人均城乡建设用地面积从低到高排序后确定。指标来源为落实“增存挂钩”制度核算的省级统筹指标。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**18.全面推行工业项目“标准地”出让。自2021年起，省级以上经济技术开发区（园区）、高新技术产业开发区等重点区域内，全面推行工业项目“标准地”出让，确保土地资源要素向高端产业、优质企业集聚。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**19.推进工业企业“零增地”技术改造。允许“零增地”技术改造项目先建后验，按需报审；在符合发展规划、产业政策、标准规范、投资强度、厂房结构安全、不改变工业用途的前提下，重点技术改造项目容积率可提升至2.0以上。在原依法取得用地范围内的“零增地”技术改造项目，其增加建筑面积部分不再增收土地价款；企业在现有厂区内改建、翻建厂房，免收城市基础设施配套费，在现有厂区内扩建、新建厂房按规定标准减半征收。结合工艺特点，建设地下厂房的，地下部分免收城市基础设施配套费。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**20.建立建设用地使用权预告登记转让制度。以出让方式取得的建设用地使用权转让，对未完成开发投资总额25%的，按照“先投入后转让”的原则，交易双方签订转让合同，经市、县自然资源主管部门备案后，可申请办理不动产转移预告登记，待开发投资总额达到法定转让要求时，再依法办理不动产转移登记。预告登记权利人可以凭不动产预告登记证明等其他必要材料向有关部门申请办理建设项目报建手续。转让双方可以约定预告登记期限，不动产登记机构应当将预告登记的期限记载于不动产登记簿和预告登记证明附记栏。预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产转移登记之日起九十日内未申请登记的，预告登记失效。**

**（咨询服务员：确权登记科 张海鹏 2673007/13562792863）**

**21.规范建设用地使用权分割、合并转让。建设用地使用权分割、合并转让由权利人申请，经有审批权的自然资源主管部门会同有关部门审查同意后，可予分割合并转让，依法办理不动产转移登记。分割、合并后的地块应具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在合同中明确有关权利义务。**

**拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，应取得相关权利人同意，不得损害权利人合法权益。分割转让应当有利于土地开发利用，不得影响交通、消防、安全等控制性指标要求。工业项目配套建设的行政办公及生活服务等附属设施占用的建设用地不得与整宗地分割转让。允许标准厂房和新型产业用地(MO)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。具体分割条件、分割流程、分割后容积率规划条件的确定由市、县人民政府区分不同用途，结合当地实际具体制定。**

**土地合并所涉及的宗地应当界限相邻，涉及划拨、出让、作价出资或入股等多种土地使用权类型的，原则上统一办理为出让方式，其中的划拨土地需按土地市场价格补缴土地出让价款;合并宗地用途符合划拨用地目录的，土地使用权人可选择保留划拨方式;涉及剩余出让年限不一致的，可按加权平均法计算出统一的剩余出让年限，也可经市、县人民政府批准后补缴一定年限土地出让金后按相应年限登记。**

**（咨询服务员：确权登记科 张海鹏 2673007/13562792863）**

**22.规范以划拨方式取得的建设用地使用权出租。以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，应按照有关规定上缴租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理，由土地出让收入征管部门负责征收。土地收益具体标准根据土地等级、用途等因素确定。建立划拨建设用地使用权出租收益年度申报制度，出租人依法申报并及时缴纳相关收益的，可不再另行单独办理划拨建设用地使用权出租的批准手续。以划拨方式取得的建设用地使用权长期出租，或部分用于出租且可分割的，出租时间超过5年的，应依法补办出让、租赁等有偿使用手续。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**23.扩大建设用地使用权抵押范围。允许不以公益为目的的养老、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资。**

**（咨询服务员：确权登记科 张海鹏 2673007/13562792863）**

**四、加强资源保护修复方面**

**24.对耕地保护工作成效突出的镇街进行奖励激励。每年依据耕地保护激励评价标准，对上一年度耕地保护工作成效突出的15个镇街进行奖励激励，对位于前3名、4-6名、7-15名的镇街分别给予30亩、20亩、15亩的新增建设用地指标和50万元资金奖励。做好激励推荐工作，推荐3个县市区参与全省评选，争取获得省级奖励激励。**

**（咨询服务员：耕保科 闫久笑 2672886/16605371989）**

**25.实行耕地年度“进出平衡”。对耕地转为其他农用地及农业设施建设用地实行年度“进出平衡”，即除国家安排的生态退耕、自然灾害损毁难以复耕、河湖水面自然扩大造成耕地永久淹没外，耕地转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地的应当通过统筹林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地整治为耕地等方式，补足同等数量、质量的可以长期稳定利用的耕地。**

**（咨询服务员：耕保科 闫久笑 2672886/16605371989）**

**26.推进历史遗留矿山废弃土地中农村集体建设用地入市。对历史遗留矿山废弃土地中的农村集体建设用地，修复后国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记为集体经营性建设用地后，土地所有权人可出让、出租用于发展相关产业，产生收益向村集体成员倾斜。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**27.对生态保护修复主体实施产权激励。对集中连片开展生态修复达到一定规模和预期目标的生态保护修复主体，允许依法依规取得一定份额的自然资源资产使用权，从事旅游、康养、体育、设施农业等产业开发。对开展荒山荒地、废弃矿山、黑臭水体、采煤沉陷地、工业遗址等综合整治的社会主体，在保障生态效益和依法依规的前提下，允许利用不超过3%的治理面积从事生态农业、生态旅游等相关产业开发。**

**（咨询服务员：生态修复科 张新海 2343839/16605371929）**

**28.加大财税对生态保护修复的支持力度。探索通过PPP等模式引入社会资本开展生态保护修复，符合条件的可按规定享受环境保护、节能节水等相应税收优惠政策。社会资本投资建设的公益林，符合条件并按规定纳入公益林区划的，可以同等享受相关政府补助政策。**

**（咨询服务员：生态修复科 张新海 2343839/16605371929）**

**29.对社会资本参与生态保护修复进行规划管控。市县政府应将生态保护修复和相关产业发展的空间需求纳入国土空间规划。鼓励社会资本参与生态保护修复方案编制，在符合法律法规政策和规划约束条件的前提下，合理安排生态保护修复区域内各类空间用地的规模、结构、布局和时序。项目范围内涉及零散耕地、园地、林地、其他农用地需要空间置换和布局优化的，可纳入生态保护修复方案一并依法审批;涉及永久基本农田调整等法定审批事项的，依法办理审批手续。**

**（咨询服务员：生态修复科 张新海 2343839/16605371929）**

**30.积极探索绿色金融支持生态产品价值实现。鼓励各类金融机构按照风险可控、商业可持续原则，加大对绿色发展的支持力度，优先支持生态产品价值实现重点项目。推动银行、证券、基金等金融机构与政府合作设立生态产品价值实现专项基金，争取相关金融机构的支持。积极培育优质企业，支持提供生态产品的企业使用绿色债券融资工具。支持探索农产品收益保险和绿色企业贷款保证保险。**

**（咨询服务员：权益利用科 侯玉峰 2671123/13953732327）**

**31.进一步明确森林生态补偿标准。生态公益林补偿，省级财政对国家级、省级公益林补助标准提高至每亩18元。新造林补偿，新增造林每亩补助不超过800元，退化林修复、农田林网和见缝插绿每亩补助不超过400元。**

**（咨询服务员：财务审计科 张伟 2343012/18660730569）**

**32.加强建设项目占用林地定额管理。配合行政审批部门做好占用林地审批，优先保障国家级、省级重点基础设施项目用林地定额需求等工作，强化审批事项事中事后监管服务。**

**（咨询服务员：林草科 王广民 2966758/13964923641）**

**33.严格工程项目占用湿地审批。工程建设应当不占或者少占湿地。铁路、公路、桥梁、水利、电力、能源等重大基础设施建设和民生工程，因无法避让确需占用省级以上湿地公园的，应严格按要求办理相关手续，切实解决未批先建等问题。经批准占用湿地的，要落实“先补后占”“占补平衡”原则，由用地单位负责恢复或重建与所占湿地面积和质量相当的湿地，确保湿地面积不减少。**

**（咨询服务员：自然保护地科 张名福 2966705/16605371966）**

**34.规范湿地公园范围规划调整。按照《国家湿地公园管理办法》《山东省湿地保护办法》有关规定，开展国家、省级湿地公园范围、功能区的调整及总体规划的修编工作。一是湿地公园范围、功能区及总体规划一经批准原则上5年内不得调整；二是调整要以湿地保护修复为目的，以湿地公园评价情况为依据；三是因国家政策发生变化，湿地公园内存在不符合国家政策要求内容的，应及时进行调整;四是严格按照原批准程序报批。**

**（咨询服务员：自然保护地科 张名福 2966705/16605371966）**

**35.明确地质公园范围与功能区划调整规则。确需调整的情形：因地质遗迹评价定级标准或现状发生变化，导致地质公园内地质遗迹的价值、级别和功能分区需要调整的;国家和省重要基础设施工程、民生保障项目建设不可避让地质公园及其地质遗迹保护区，且符合国土空间规划的;地质公园周边具有较高保护价值的重要自然、人文遗迹和景观，或者重要自然生态系统或生态功能脆弱区域，应当纳入地质公园管理的。调整报批程序：省级地质公园范围和功能区划调整，由地质公园管理机构提出申请，经设区市自然保护地主管部门转报省自然资源厅审批;国家地质公园范围和功能区划调整，由地质公园管理机构提出申请，经设区市自然保护地主管部门转报省自然资源厅审查同意后，由省自然资源厅报国家林业和草原局审批。**

**（咨询服务员：自然保护地科 张名福 2966705/16605371966）**

**36.妥善解决人工繁育鹦鹉有关问题。对确属人工繁育、来源合法的费氏牡丹鹦鹉(Agapornisfischeri)、紫腹吸蜜鹦鹉(Lorius hypoinochrous)、绿颊锥尾鹦鹉(Pyrrhuramolinae)、和尚鹦鹉(Myiopsittamonachus)开展专用标识管理。依法加载“中国野生动物管理专用标识”后，凭标识销售、运输，可不再办理“出售、购买、利用国家重点保护野生动物及其制品”许可事项。出售给个人作为宠物的利用活动，且不开展人工繁育活动繁育后代的，个人可不办理人工繁育许可。未取得人工繁育许可证繁育国家重点保护野生动物，依据《野生动物保护法》第四十七条规定处理。**

**（咨询服务员：自然保护地科 张名福 2966705/16605371966）**

**公开方式：主动公开**

**济宁市自然资源和规划局办公室　 　　 　 2022年2月7日印发**