

漯河市自然资源和规划局文件

漯自然资〔2024〕5号

漯河市自然资源和规划局 关于印发支持开发区高质量发展若干政策措施的 通知

各县局、市局各分局、局机关各科室、局属各单位：

为进一步落实《河南省人民政府办公厅关于实施开发区土地利用综合评价促进节约集约高效用地的意见》（豫政办〔2023〕13号）、《中共河南省委河南省人民政府关于印发〈深化开发区管理制度改革推动开发区高质量发展若干措施〉的通知》（豫发〔2023〕13号）等文件精神，保障我市省级以上开发区科学合理用地，提高土地节约集约利用水平，推动开发区高质量发展，经局党组研究，现将支持开发区高质量发展若干政策措施通知如下：

一、简化土地使用权供应管理层级和方式。省级以上开发区



内工业、仓储类地块供应及规划指标调整由各区人民政府（管委会）自行委托地价评估，自行研究供地方案；省级以上开发区范围内的道路、公园绿地划拨供应由各区人民政府（管委会）自行研究，市自然资源和规划局根据区人民政府（管委会）的书面意见，起草供地方案和划拨用地批复，报市政府批复后实施。挂牌、拍卖成交后，市自然资源和规划局委托各分局局长与竞得方签订《交地确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》。

二、完善土地供应方式。健全长期租赁、先租后让、弹性年期出让、作价出资（入股）等建设用地供应体系，推动建设用地供应向租赁、出让方式并重转变。扩大工业用地弹性年期出让范围，各县区可结合工业用地类别、产业政策、产业生命周期等情况合理确定土地出让年限。市级以上重大工业项目，出让年限可按法定最高出让年限 50 年确定。

弹性年期出让土地到期后，符合法定及有偿使用约定续期条件的，经国有建设用地使用权人申请续期，原审批机关批准后可采取协议出让方式续期使用，续期前后使用年限总和不得超过法定最高年限。

三、推进新型产业用地发展。根据各开发区产业发展方向，鼓励在国土空间规划编制、调整过程中，合理安排研发创新、科技孵化、工业设计、软件信息、检验检测认证等与制造业紧密相关的新型产业用地。在自然资源部印发的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类》基础上，增设新型产业用地。在符合控



制性详细规划的前提下，新型产业用地可复合、兼容利用，产业计容建筑面积不低于总计容建筑面积的 80%，出让地价按照新型产业用地基准地价评估确定。新型产业项目达到《国有建设用地使用权出让合同》和《新型产业工业项目“标准地”履约监管协议》约定条件后，在符合法律、法规的基础上，允许按照相关规定对产业用房办理不动产分割登记和转移登记，配建的生产生活服务设施不得分割转让、抵押。

四、增加混合产业用地供给。支持按照服务生产、集中配置的原则，构建工业邻里中心，综合设置停车场、行政办公、生活服务、租赁住房等配套设施。对单个地块或若干地块组成的混合用地，允许兼容工业、仓储、研发、办公、商业（不包括商品住宅、加油站）等功能，在不突破混合用地单元控制性详细规划控制要求前提下，对各地块具体用途、容积率等规划指标、设施配套等规划内容实现总量控制、动态平衡管理，结合新产业新业态发展需要，规范有序实施不同产业类型合理转换，适度增加混合产业用地供给。混合产业用地出让时，在规划条件中明确混合产业用地主导功能及混合比例要求。对涉及公共安全、环境保护及特殊功能需求的用途不得混合利用。混合产业用地评估应按不同用途分别评估地价，估价报告中估价结果和土地估价结果一览表在总地价外应按用途单列各用途地面地价和总价。

五、促进土地要素流通。健全我市土地二级市场建设，建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的交易流程。交



易双方可通过土地二级市场交易平台等渠道发布和获取市场信息；可自行协商交易，也可委托土地二级市场交易平台公开交易；提高存量土地资源配资效率，促进土地要素顺畅流通。支持工业、仓储用地使用权分割转让。在具备独立分宗条件，不影响生产、经营和使用功能，满足规划、安全、消防、环保等需要，达到土地出让合同约定要求等前提下，已确权登记的工业、仓储用地可按幢、层、间等固定界限为基本单元依法进行分割转让和登记，但不得改变土地和房屋用途，其中办公、生活等服务配套用房不得单独进行分割转让和登记。

六、加大盘活存量建设用地。加大存量建设用地盘活挖潜力度，鼓励通过依法收回、协议置换、费用奖惩、招引项目、回购出租、合作生产等措施，推动低效用地腾退出清。充分利用“土地预选云（漯河）平台”、“土地二级市场交易平台”“漯河云看地”抖音号等及时发布可供招商的存量建设用地信息，突破时间和空间的限制，提供“云上招商”新型招商模式。

七、鼓励地上地下空间开发利用。对开发区工业企业在符合规划和安全要求、不改变用途的前提下，利用工业用地进行厂房加层改造，增加建设用地容积率的，不再增收土地价款；利用工业用地开发建设地下空间的，地下空间建设用地使用权不计土地价款，但地下建设部分单独计算建设用地容积率。在符合规划和安全要求前提下，利用地下空间建设经营性项目的，需以有偿使用方式取得。



八、加快推进“标准地+承诺制”改革。原则上省级以上开发区内工业、仓储用地均实行“标准地”出让，鼓励将“标准地”供应向混合产业项目推进和延伸。加快推进“带项目”出让、“带方案”出让、“带施工图”出让和“标准地+承诺制”联动改革，加快实现“拿地即拿证、拿地即开工”。签订土地出让合同时，开发区管委会与用地单位签订建设项目履约监管协议，明确用地标准、建设标准、企业承诺事项、违约责任等。

九、大力推广“多层标准化厂房”建设。除生产安全、工艺流程等有特殊要求外，电子电器、生物工程、软件工程、服装加工、文化产品、科研、产品组装、医药分装、仓储、物流配送等产业，以及新一代信息技术、生物医药、智能制造、新型材料、新能源及节能环保等先进制造业、战略性新兴产业，应入住多层标准厂房区，使用或建设标准厂房生产，原则上不得建造单层标准厂房。具体建设标准按照国家、省有关规定执行。对国家级开发区固定资产投资额低于5000万元或省级开发区固定资产投资额低于3000万元，以及用地面积小于15亩的单个工业项目，原则上不单独供地。探索政府与民营企业共同投资以“共有产权”模式建设标准厂房、鼓励政府平台公司建设面向中小微企业只租不售的“工业保障房”。鼓励多元化投资建设高层工业楼宇，推动符合条件的中小微企业向高层工业楼宇集中，促进集聚融合发展。

十、落实开发区用地“增存挂钩”机制。深入开展批而未供和闲置土地盘活整治专项行动，严格奖惩激励措施，对完成批而



未供和闲置土地年度处置任务且排名前三的县区各奖励 300 亩、200 亩、100 亩新增土地利用计划指标。对未完成任务的县、区(管委会), 未完成部分结转为下一年任务量, 并按照未完成任务量的 30%扣减下一年度“增存挂钩”核算产生的新增土地利用计划指标。对确实难以盘活利用的, 可结合实际情况, 经县、区人民政府(管委会) 审定后, 按照有关规定核减或撤销建设用地批准文件。



漯河市自然资源和规划局办公室

2024年1月2日印发

