

目 录

长垣市人民政府办公室关于印发长垣市产业集聚区工业项目土地效能奖励办法（试行）的通知·····1
长垣市人民政府办公室关于印发长垣市工业项目“标准地”出让管理实施办法的通知·····7
长垣市人民政府办公室关于印发长垣市推进低效工业用地盘活实施细则（试行）的通知·····23
长垣市人民政府办公室关于印发长垣市工业用地弹性出让实施办法（试行）的通知·····35

长 垣 市 人 民 政 府 公 报

2021 年
(第 2 号)

主办单位:

长垣市人民政府办公室

地址:

长垣市综合楼 3006 室

邮政编码:

453400

长垣市人民政府办公室
关于印发长垣市产业集聚区工业项目土地
效能奖励办法（试行）的通知

长政办〔2021〕9号

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市人民政府有关部门：

《长垣市产业集聚区工业项目土地效能奖励办法（试行）》已经市政府第17次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

长垣市人民政府办公室

2021年4月6日

长垣市产业集聚区工业项目土地 效能奖励办法（试行）

一、目的意义

为充分发挥财税政策杠杆作用，鼓励产业集聚区企业挖潜增效和提质提速，促进企业发展方式从粗放型向集约型转变，制定本办法。

二、实施原则

坚持正向激励和反向倒逼相结合，以“亩均税收”为核心，以差别化措施为手段，完善激励倒逼机制，促进优胜劣汰，不断增强企业创新力和竞争力。

三、建立组织

成立常务副市长任组长，财政、税务、自然资源、科工信等单位主要领导任成员的工作小组，统筹开展行业亩均税收核算和奖励措施落实。

四、行业核算

按装备制造、医用卫材等行业类型，逐年度分别核算亩均税收平均值，上年度产业亩均税收平均值作为下年度执行奖励的基数。

五、企业核算

企业亩均税收是指企业实际净入库税收收入之和与企业实际占用土地面积之比。企业新取得的土地，在取得土地后的第

三个年度（无论是否建设），纳入计算亩均税收范围。对企业已占用，无论是否取得土地证，凡占地时间超过两年的，均纳入计算亩均税收范围。

六、统计方法

每年1月份，市税务局向市自然资源和规划局提供全市工业项目纳税情况，录入全市项目用地全生命周期管理平台，通过该平台计算、统计、分析各行业、企业的亩均税收情况。

七、奖励标准

（一）对企业上年度纳税额达到100万元以上，且亩均纳税额超出行业亩均税收平均值30%—50%（含）的，以年度应缴土地使用税地方留成部分为参考，奖励该额度的50%；超出50%以上的，奖励该额度的100%。

（二）对企业上年度纳税额达到100万元以上，且亩均纳税额超出行业亩均税收平均值达到上条规定梯次的，同时以年均土地出让价款为参考，分别按年均土地出让价款的50%、100%给予奖励。年均土地出让价款计算方法：土地出让时的地价÷土地使用权剩余年限。本条规定限以出让方式获得的国有土地。项目用地已享受地价优惠的不适用本条规定。

八、惩处办法

依据亩均税收情况，将工业用地分为高效、中高效、中效、中低效和低效利用度五类。以产业集聚区工业用地项目总数为基数，原则上高效利用土地比例不超过20%，低效利用土地比例

不低于 5%。对列入低效用地的项目，开展集中整治，环保、安监、发改等部门逐企业检查是否存在安全生产、环境保护、节能减排不达标等问题，是否属于落后产能淘汰或其他政策性限制发展项目等，调查了解企业是否存在需政府帮扶解决的问题和困难，帮助其转型转产，并通过回购、兼并重组等予以分类清退清理，倒逼低效企业进行改造提升或关停退出。

九、用地保障

建立亩均税收门槛标准。严格项目准入门槛，在项目落地前，要与财税部门签订亩均税收承诺书，使土地供应与亩均税收挂钩，对达不到规定税收标准的项目，不予批准用地。对工业企业连续三年亩均纳税额超出行业亩均税收平均值的，优先保障扩产用地，畅通用地绿色通道。

十、鼓励改造

鼓励企业加大“零增地”技改投入，引导企业利用现有土地、厂房或通过淘汰落后生产能力腾出空间开展技术改造，或通过压缩超标的绿地面积和辅助设施用地，扩大生产性用房，或对厂房加层改造、利用地下空间等途径提高工业用地容积率，提高单位土地的“亩均税收”。

十一、兑现办法

项目用地全生命周期管理平台显示可以享受本奖励政策的相关企业，于 2 月份向市自然资源和规划局提出申请，并提供相关资料。市自然资源和规划局收到企业申请后，会同同级税

务、财政等部门进行审核。经审核确认后，财政部门按程序办理奖励资金拨付手续。

十二、附注解释

本办法自发布之日起实施。执行中遇到相关政策问题，由税务、财政、自然资源等部门依据自身职责分别解释。

长垣市人民政府办公室

2021 年 4 月 6 日印发

长垣市人民政府办公室 关于印发长垣市工业项目“标准地”出让管理 实施办法的通知

长政办〔2021〕10号

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市人民政府有关部门：

《长垣市工业项目“标准地”出让管理实施办法》已经市政府第17次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

长垣市人民政府办公室

2021年3月30日

长垣市工业项目“标准地”出让管理 实施办法

一、定义

为深化土地资源市场化配置改革，推动我省产业园区提质增效，促进土地节约集约利用，根据《河南省工业用地“标准地”出让管理办法》精神，结合我市实际，建立工业用地“标准地”（以下简称“标准地”）出让管理制度，制定本办法。

二、指标体系

工业用地“标准地”是指在完成区域评估的基础上，对国土空间规划（现阶段为土地利用总体规划和城乡规划）确定为工业用途的国有建设用地，明确相关控制性指标作为“标准”的拟出让宗地。控制性指标包括：容积率、建筑系数、绿地率、亩均税收、亩均产值、投资强度、亩均产出、环境指标、单位排放标准等。

“标准地”出让是指按照“标准”实施储备土地开发，带“标准”出让土地，同步签订《国有建设用地使用权出让合同》（以下简称《合同》）和《工业项目“标准地”履约监管协议》（以下简称《协议》），企业按“标准”用地，各有关部门对照“标准”实施全生命周期联合监管，形成“按标做地、明标供地、履标用地、对标管地”的出让制度。

三、区域评估

按照《河南省政府办公厅关于实施工程建设项目区域评估的指导意见》（豫政办〔2019〕10号）要求，产业集聚区管理机构应当统一组织区内的土地勘测、矿产压覆、地质灾害、节能、水土保持、文物保护、洪水影响、地震安全性、气候可行性、环境现状评价等事项实施区域评估；各相关部门要按照职责分工，做好相关配合工作，并做好数据成果质量把关。乡（镇）产业园区由各乡（镇）人民政府视情况开展区域评估工作。

对产业集聚区和乡（镇）产业园形成的区域评估成果，要面向社会公布后无偿提供企业共享使用，对符合区域评估成果适用条件的单个项目，各行业主管部门直接使用相关区域评估成果，不得要求申请人再单独组织评估评价，尽可能减少企业准入前置工作。

四、出让条件

“标准地”出让应严格执行“净地”出让规定，对拟采用“标准地”出让的宗地，需达到权属清晰，征地安置补偿到位，无法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，具备项目开工条件。

五、出让前置条件

土地出让前，在完成拟出让宗地必要的通水、通电、通路和土地平整等前期开发工作的基础上，自然资源和规划部门根据各项控制指标、违约责任等前置条件作为《协议》要素纳入

出让方案，报经市政府研究同意后在出让公告中发布，参与竞买用地企业视为同意《协议》内容。

六、优化程序

项目企业在土地挂牌期间交纳保证金后，持交款凭证即可向市自然资源和规划局提供建筑设计方案审验申请，并在挂牌成交前形成可以直接审批的规划设计方案；土地挂牌成交后，在企业自愿的前提下，产业聚集区管委会或乡（镇）人民政府、街道办事处应选派专人无偿为企业提供全流程或部分审批事项代办服务。

七、签订监管协议

竞买人通过招拍挂方式竞得土地后，持《成交确认书》根据区域管辖与产业集聚区管委会或所在乡镇人民政府、街道办事处签订《协议》，竞买人持《协议》到市自然资源和规划局备案，并签订《合同》。

八、对标用地

用地人取得土地使用权后，按“标准”进行后期建设和开发利用。产业集聚区内的土地由产业园区管委会负责履约用地监管；产业集聚区外的土地由所在乡（镇）人民政府、街道办事处负责履约用地监管。

（一）规划许可。用地人竞得土地后，凭挂牌期间审查成熟的规划设计方案，随即办理建筑工程规划证。

（二）施工建设。住建部门办理施工许可手续后，项目按

《协议》和《合同》约定，进行开发建设和利用。

（三）竣工验收。市自然资源和规划局、住建局在项目竣工后，应对照承诺和指标体系标准及建设工程联合验收条件与程序，依法依规进行综合验收。竣工验收合格的，报不动产登记部门办理不动产登记。验收数据录入项目全生命周期管理平台。

（四）投产复验。项目投产后，在《合同》和《协议》约定期限内，由产业园管委会或乡（镇）人民政府、街道办事处牵头组织有关部门对控制性指标进行一次联合验收。复验数据录入项目全生命周期管理平台。验收通过前，该项目不动产权原则上不得进行转让，确需转让的，受让方应重新履约《协议》约定的权利和义务。

九、退出机制

落实“标准地”整改和有偿退出机制。对于未通过标准地竣工验收或复验的，由产业园区管委会或乡（镇）人民政府、街道办事处牵头，按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则，组织有关部门督促指导其限期整改（整改期最长不超过两年）。对于整改后仍不通过的，由产业集聚区管委会或乡（镇）人民政府、街道办事处组织有关部门对用地企业实行退出。

十、联合监管

实行全生命周期联合监督管理机制。由产业园区管委会或乡（镇）人民政府负责牵头组织有关部门，充分利用信息数据

成果，每半年组织一次对辖区内项目企业生产情况进行核验，对控制性指标不达标企业，严格按照双方签订的《协议》内容处置。

十一、信息化服务

强化“标准地”出让信息系统建设工作，自然资源和规划部门要依托政府门户网站、公共资源网上交易系统和投资项目在线审批监管平台网上申报系统，运用“互联网+”技术梳理产业用地分布，探索建立“标准地”和全生命周期监管信息平台，便于用地企业及时方便了解信息及签约，为企业提供针对性服务，助力优化营商环境。

十二、实施要求

2021年3月前启动“标准地”供应制度改革工作；2021年4月前启动产业集聚区区域评估工作，尽快形成区域评价成果，向社会发布共享。

十三、定期考核

由市政府牵头，每年组织相关部门对“标准地”落实工作进行考评，重点审查产业园区“标准地”实施及后续监管情况、对新出让工业用地项目节约集约用地评价，评价综合排名靠前的给予相应奖励。

附件：1. 长垣市工业项目“标准地”控制性指标（试行）

2. 工业项目“标准地”履约监管协议（样本）

长垣市工业项目“标准地”控制性指标 (试行)

一、容积率。是指工业项目用地地上总建筑面积与用地面积的比率。产业集聚区内容积率不得低于 1.2；产业集聚区外不得低于 1.0。（参照豫政〔2020〕32 号文件内容）

二、建筑系数。是指工业项目用地范围内各种建、构筑物占地总面积与项目用地面积的比例。产业集聚区内建筑系数不得低于 45%；产业集聚外建筑系数不得低于 40%。（参照豫政〔2020〕32 号文件内容）

三、绿地率。是指工业项目用地内部绿化用地总面积占用地面积的比例。绿地率不得超过 20%。（参照豫政〔2020〕32 号文件内容）

四、行政办公及生活服务设施所占比重。产业集聚区内行政办公及生活服务设施占地面积不超过总用地面积的 7%，建筑占地不超过总建筑面积的 15%；产业集聚区外行政办公及生活服务设施占地面积不超过总用地面积的 5%。（参照豫政〔2020〕32 号文件内容）

五、亩均税收。是指入驻工业项目投产达效后，每个会计年度每亩地纳税总额度。产业集聚区内亩均税收不得低于 11 万

元/亩；产业集聚区外亩均税收不得低于10万元/亩。（参照《2020年河南省推进产业集聚区高质量发展工作方案》规定的亩均税收11万元/亩）

六、亩均产值。是指入驻工业项目投产达效后，每个会计年度每亩地产出总价值或销售总额度。产业集聚区内亩均产值不得低于416万元/亩；产业集聚区外亩均产值不得低于350万元/亩。（参照发改委之前经济效益指标）

七、投资强度。是指项目用地范围每亩地固定资产投资额度。产业集聚区内投资强度不低于333万元/亩；产业集聚区外投资强度不低于233万元/亩。（参照发改委之前投资强度指标）

八、环境指标。是指为评价环境质量而针对环境要素设定的衡量标准。环境指标要符合长垣市环境保护规划和长垣市主导产业规划，禁止建设“十五小”、“新五小”等重污染企业。（生态环境局提供）

九、单位排放标准。

单位排放标准要符合以下文件要求：《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）、《锅炉大气污染物排放标准》（GB13271-2014）、《工业涂装工序挥发性有机物排放标准》（DB41/1951-2020）、《挥发性有机物无组织排放控制标准》（GB37822-2019）、《关于全省开展工业企业挥发性有机物专项治理工作中排放建议值的通知》（豫攻坚办〔2017〕162号）《污水综合排放标准》（GB8978-1996）、《建筑施工场界环境

噪声排放标准》（GB12523-2011）、《工业企业厂界噪声排放标准》（GB12348-2008）、《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）及修改单、《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）及修改单。（生态环境分局提供）

以上控制性标准自发布之日起开始实施，每半年度根据地方经济发展水平适时更新。

附件 2

协议编号： 区域简称（年份）流水号

工业项目“标准地” 履约监管协议（样本）

甲方名称： _____

乙方名称： _____

甲方： _____（属地政府或管委会）

乙方： _____（土地受让方）

为加强产业项目节约集约用地管理，根据《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）、《长垣市工业项目“标准地”出让监管实施办法》有关文件规定，甲乙双方本着平等自愿、友好协商的原则，订立此协议。

第一条 地块基本情况

宗地编号：_____；

土地位置：_____；

土地用途：_____；

总用地面积（平方米）：_____；

其中：出让取得面积（平方米）：_____；

建筑面积（平方米）：_____；

项目投资总额（万元）：_____；

项目承诺在____年____月____日之前开工建设，在____年____月____日之前竣工。

第二条 甲方权利和义务

（一）甲方应根据省、市政府文件相关要求，为乙方提供指导性服务。

（二）上述项目竣工投产后，甲方有权核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、税收、开工竣工等事项落实情况。经核验乙方未能达到本协议所约定要求的，甲方可按照本协议约定追究乙方的违约责任。

（三）甲方有权就乙方建设项目履行本协议的实际情况以及核验结果向市政府有关行政主管部门提交具体建议（包括有关情况证明）。

第三条 乙方权利和义务

（一）乙方同意按照本协议第一条约定的期限开工、竣工（因不可抗力或者政府、政府有关部门的行为等造成延迟的除外）。开工时间认定以乙方领取《建筑工程施工许可证》并进场施工打地基之日为准；竣工时间以该宗地的建设项目竣工验收合格，并取得《竣工验收备案证书》之日为准。乙方须在合同约定的开工、竣工之日前分别向甲方提交《建筑工程施工许可证》、《竣工验收备案证书》，乙方未在上述约定期限内向甲方提交的，视为乙方违约，按照本协议第四条第（一）项约定处理。

（二）乙方承诺如下控制指标评价标准（以下简称“评价标准”）：

1. 容积率不低于_____，建筑系数不低于_____，绿地率不得超过_____%，行政办公及生活服务设施所占比重不超总用地面积的_____%，建筑占地面积不超总建筑面积的_____%；

2. 项目年亩均税收不低于_____万元/亩，年亩均产值不低于_____万元/亩，投资强度不低于_____万元/亩；

3. 环境指标及单位排放标准。环境指标要符合长垣市环境保护规划和长垣市主导产业规划，禁止建设“十五小”、“新

五小”等重污染企业。单位排放标准要符合以下文件要求：《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）、《锅炉大气污染物排放标准》（GB13271-2014）、《工业涂装工序挥发性有机物排放标准》（DB41/1951-2020）、《挥发性有机物无组织排放控制标准》（GB37822-2019）、《关于全省开展工业企业挥发性有机物专项治理工作中排放建议值的通知》（豫攻坚办〔2017〕162号文）《污水综合排放标准》（GB8978-1996）、《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）、《工业企业厂界噪声排放标准》（GB12348-2008）、《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）及修改单、《危险废物贮存污染控制标准》（GB18597-2001）及修改单。

4. 在该宗地的建设项目竣工验收合格并取得《竣工验收备案证书》之日起_____内，乙方根据以上控制性指标的内容向甲方提出指标评价考核申请。乙方未在上述期限内提出核验申请，视为乙方违约，按照本协议第四条第（二）项约定处理。

5. 其他要求：_____。

（三）在未通过指标评价考核之前转让土地使用权的，除满足土地使用权转让的法律法规政策规定和其他约定外，乙方须将宗地投资建设受本协议约束的情况如实告知其受让方，并保证本协议的主体从乙方变更为其受让方。

（四）本协议第一条地块基本情况经有关部门批准发生变

动的，乙方应在获批准后 30 日内，向甲方申请办理地块基本情况变动备案。

（五）乙方在签订出让合同后，应每半年向甲方书面报告项目进展情况至少一次，直至项目投产。

（六）对于甲方核验乙方建设项目的投资总额、投资强度、产值、税收等指标落实情况，乙方应主动配合，提供相关资料。

第四条 违约责任

（一）乙方非因不可抗力或政府、政府有关部门原因未按本协议约定期限开工的，甲方有权要求乙方整改；超过约定动工期限满一年未开工的，甲方有权报请市人民政府按照土地出让价款的百分之二十征缴土地闲置费；超过约定动工期限满二年未开工的，甲方有权报请市人民政府无偿收回国有建设用地使用权。

（二）乙方未按本协议约定向甲方提出核验申请或在本协议约定时间内，项目控制性指标中任何一项指标未能达到本协议约定评价标准的，甲方有权要求乙方整改，乙方应在一年的整改期内达到指标评价标准。整改到期后，如仅亩均税收一项指标达不到评价标准，则乙方应按年补缴本协议约定的税收与实际上缴税收的差额；如投资总额、投资强度、亩均产值、亩均税收任何一项指标低于约定评价标准，甲方有权报请市人民政府有偿收回国有建设用地使用权。

（三）甲方报请市人民政府有偿收回国有建设用地使用权

时，乙方同意其地上建筑物、构筑物及其附属设施补偿标准由市人民政府自然资源主管部门根据评估研究确定。

（四）乙方违反本协议第三条第（三）项导致本协议的主体未能变更为其受让方的，则本协议项下不能通过指标评价考核的违约责任对乙方仍具有法律约束力。

（五）乙方依据本协议承担违约责任，不影响自然资源部门依据有关法律规定和《国有建设用地使用权出让合同》追究其相关法律责任。

（六）乙方擅自将土地变相开发商业、旅游、娱乐和商品住宅等项目的，甲方有权建议有关部门将乙方列入不良记录企业名单，并有权报请市政府无偿收回国有建设用地使用权。

第五条 争议解决方式

凡因本协议引起的任何争议，由双方协商解决，若协商不成的，可向甲方所在地人民法院起诉。

第六条 合同效力

1. 本协议一式 6 份，具有同等法律效力，甲乙双方各执三份。

2. 本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

3. 本协议其他未尽事宜，双方通过友好协商解决，可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等的法律效力。

第七条 合同签订日期

本协议于_____年____月____日在河南省长垣市签订。

甲方（盖章）

乙方（盖章）

法定代表人

法定代表人：

或委托代理人（签字）：

或委托代理人（签字）：

20 年 月 日

长垣市人民政府办公室

2021 年 3 月 30 日印发

长垣市人民政府办公室 关于印发长垣市推进低效工业用地盘活 实施细则（试行）的通知

长政办〔2021〕11号

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市人民政府各有关部门：

《长垣市推进低效工业用地盘活实施细则（试行）》已经市政府第17次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

长垣市人民政府办公室

2021年4月6日

长垣市推进低效工业用地盘活实施细则

（试行）

第一章 总 则

第一条 为提高工业项目土地节约集约利用水平，保障全市经济社会可持续健康发展，按照《国土资源部关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（国土资发〔2016〕147号）、《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）要求，结合我市实际，制定本实施细则。

第二条 低效工业用地盘活是指按照相关规定和程序，通过产业转型升级、土地重组回购、“腾笼换鸟”、提高容积率等方式，以提高工业项目土地利用效率和投入产出水平为目标，实现土地二次开发或者再利用。

第三条 低效工业用地再盘活，坚持政府主导、规划先行，坚持市场取向、因势利导，坚持维护权益、利益共享，坚持一地一策、规范运作，以提高土地资源对经济社会发展的持续保障能力，优化用地结构，提升土地节约集约利用水平。

第二章 盘活对象

第四条 低效工业用地是指布局散乱、设施落后、利用粗

放、用途不合理、产业落后、停建停产的权属清晰存量工业用地。

第五条 低效工业用地主要包括产业转型类、粗放用地类、停建停产类、未供即用类等四种类型（低效工业用地认定标准及含义详见附件）。

第三章 工作程序

第六条 摸底建库。结合长垣市项目用地绩效管理平台监测结果，市自然资源和规划局会同相关部门，组织开展我市低效用地摸底，建立低效用地数据库，并报省自然资源厅备案入库。

第七条 制定方案。以节约集约利用土地为目标，以调查成果为基础，统筹产业结构升级、提升产业链、培优产业集群等因素，聚焦主导产业，依据国土空间规划及相关规划，组织编制我市未来3—5年低效工业用地盘活利用方案，明确目标任务、规模布局、性质用途、时序安排、保障措施等内容。

第八条 组织实施。结合我市年度经济社会发展要求，按照“突出重点、先易后难、分步推进”的原则，一宗一策，制定具体项目盘活方案，有序推进低效用地再开发工作。

第四章 激励政策

第九条 实行过渡期政策。利用现有工业用地进行转型升

级，建设国家支持的新产业、新业态、新行业项目的，经市政府批准，可继续按原用途使用土地，过渡期为 5 年，期满后依法按新用途办理用地手续。

第十条 土地价款及税费相关政策。综合利用地上地下空间，原土地使用权人在不改变土地工业用途的前提下，利用地上地下空间适当提高容积率的，不再补缴土地出让价款。原土地使用权人重新盘活利用原低效工业用地，新上工业项目为政府鼓励类或者重点扶持类的，可按照规定享受有关税收优惠政策。产业集聚区范围内的工业项目按《长垣市产业集聚区工业项目土地效能奖励办法（试行）》落实奖惩措施。

第五章 盘活方式

第十一条 复合立体开发。鼓励在符合国土空间规划的前提下，利用现有工业用地建设先进制造业、新基建、生产性及高科技服务业、产品改良、产学研合作、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态项目，实施立体开发、复合用地。

第十二条 成片综合开发。原土地使用权人、再开发实施主体、政府储备机构或者投资平台通过重组、收购等方式，集中连片综合盘活相邻多宗低效利用地块。对于集中连片综合盘活相邻多宗低效利用地块，确需自行建设生产服务、行政办公和生活服务设施的，其占地面积不得超过项目总用地面积的 7%（建筑面积不得超过总建筑面积的 15%）；涉及边角地、夹心地、

插花地等难以独立开发的零星土地，可一并改造开发，但单宗零星用地面积原则上不超过3亩，累计面积不超过改造开发项目总面积的10%，根据申请可依法依规将分散的土地合并登记。零星土地涉及新增建设用地及国土空间总体规划修改的，可纳入批次用地依法报批。

第十三条 实施分割转让。鼓励围多建少类低效工业用地企业将空闲土地分割转让或者由政府依法收回后重新利用。分割转让工业用地，涉及标准厂房的可按照独立使用的幢、层等权属界线封闭的空间为基本单元分割转让，但不得改变土地和房屋用途；涉及新型产业项目的，在达到《国有建设用地使用权出让合同》和《工业项目“标准地”履约监管协议》约定条件后，允许对产业用房依规依约分割、转移登记，生活服务设施不得分割，以共用形式取得土地使用权的不再单独分割。

除原土地供应合同约定不允许分割的宗地外，鼓励对能够单独出具规划设计条件、设置独立出入口、满足消防安全，且已达到土地供应合同和履行监管协议约定的宗地，经规划审查批准后，对其已建或未建部分的土地，可进行分割转让并直接办理变更登记手续，或由政府收回后重新出让。

已供应土地2年以上，尚有1/2以上土地未建设，且未建设土地达到10亩以上，用地人无法及时建设利用的，政府将其作为分割或收回的重点对象。

第十四条 支持社会资金参与。鼓励以投资入股、合作开

发、分割转让、增容技改等方式进行土地盘活利用。鼓励社会资本对闲置低效企业进行整体收购(含公司名称、房地产资产等)。

第十五条 实施破产清算。对企业资产有抵押、查封或其他债务，造成资不抵债的，引导进行破产清算。

第六章 遗留问题

第十六条 对2018年底前的已批未供即用招商引资工业项目用地，经市政府组织摸排、认定、验收，符合国土空间规划和产业准入政策，且项目运营良好、亩均投入产出较高、履约情况较好的，报市土地资产会批准后，可以项目开工时间为出让起始时间，合理确定出让底价，于2021年底前完善用地手续。

第十七条 对原依法使用集体建设用地的乡镇企业，在新土地管理法实施前已经报批征收土地，依法实施征地后，可于2021年底前，报市土地资产会批准，与企业直接签订国有建设用地使用权出让合同，市政府出台供地文件后，依法办理不动产登记。乡镇企业的认定由所在地乡（镇）人民政府、街道办事处出具证明手续。已提交市土地资产会确定挂牌的已批未供即用用地，适用本条规定。

第十八条 对上述遗留问题补办用地手续的，出让地价不考虑2019年7月1日社保费上涨因素，按上涨前的社保费标准评估出让地价。

第十九条 企业可以结合自己的经济能力，选择缩短出让

年限，或按原已缴纳的地款总额计算年限，或再补缴部分资金后计算年限，但应按其占地时间起算出让年限。

缩短出让年期后的地价，地价标准按工业用地弹性出让政策中年期折算的方法计算。

可作为已缴纳地款的包括：向市政府或园区管委会缴纳的地款、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、征地预存款、社保金、征地管理费等。上述款项可凭原始票据，直接抵顶国有土地使用权出让价款，不再更换土地出让金票据。对缴至其他帐户上的地款，需转至市财政帐户方可作为已缴纳地款。

项目占地时间按抵顶出让价款的票据中最早开据时间执行。

第二十条 对已报批征收且已办理农村集体经营性建设用地入市手续，用地人申请转为补办国有土地出让手续的，经村组和乡（镇）人民政府、街道办事处同意，市政府履行土地征收程序后，可以参照上述规定补办国有土地出让手续。

企业在办理入市手续中，缴纳的土地增值收益调节金属市政府留成部分，可以抵顶国有土地出让金，不再更换土地出让金票据。

第二十一条 对未报批征收，但已向政府缴纳部分地款，且已占用的，按集体土地入市的政策办理入市手续。

第七章 保障措施

第二十二条 加强组织领导。建立低效建设用地再开发利

用协调机制，落实好低效建设用地再开发各项政策，解决再开发利用过程中遇到的问题。对产业集聚区范围内的项目用地，产业集聚区管委会相关职能部门要会同市直有关部门，按职能分工，对低效用地进行核算和认定，共同做好低效用地处置工作。

第二十三条 强化制度建设。严格确定再开发范围，规范推进再开发行为，建立再开发项目信息公开制度，规范土地市场秩序，涉及出让的必须开展地价评估、集体决策、结果公示。

第二十四条 严格规范管理。严格控制低效建设用地再开发政策的适用范围，规范工作程序，严格执行土地出让相关规定。市自然资源和规划局要会同有关部门，依据土地利用总体规划和城镇规划，组织编制低效建设用地再开发利用专项规划。专项规划经上一级自然资源管理部门核定，报市政府批准后实施。

第二十五条 倒逼盘活机制。对明确低效工业用地（尤其是停建停产类）盘活期限，到期后仍未完成的，结合发展改革部门企业分类综合评价结果，实施差别化资源要素价格配置政策，对供水价格、供电价格、污水处理费等适当提高，对供水量、供电量等相应限制；对企业分类综合评价结果为 C 类的企业，禁止安排新增用地，形成优胜劣汰的差别化政策机制，提高工业用地亩均产出效益。对未按期完成盘活开发的企业及其控股股东，限制其报名参与其他土地竞买，取消涉企财政补助

奖励政策，倒逼企业主动退出。

第八章 附 则

第二十六条 低效工业用地认定标准在执行过程中，可以由市自然资源和规划局牵头，会同相关部门适时进行修订和发布。

第二十七条 本实施细则适用全市低效工业用地的盘活利用工作。

附件：长垣市低效工业用地认定标准及含义

附 件

长垣市低效工业用地认定标准及含义

一、产业转型类

（一）限制类、淘汰类产业项目用地。是指《产业结构调整指导目录（2019 年本）》规定的限制类、淘汰类产业项目用地。

（二）不符合环保标准的工业项目用地。是指未办理环境影响评级文件审批或固定污染源排污许可（无需办理的除外）；高排放、高污染建设项目，包括钢铁、有色、水泥、化工、平板玻璃、建筑陶瓷等行业及其他排放重金属、持久性有机污染物等工业项目、挥发性有机物产生量大的工业项目等（汽车修理集中喷涂项目除外）；燃用高污染燃料项目。

（三）不符合安全生产要求的工业项目用地。是指不符合安全技术规范、标准，不符合国家产业规划，周边环境、内外部安全距离不足，使用淘汰落后工艺设备，建（构）筑物耐火等级不够，消防设施设备、应急物质装备不到位，三项人员未培训，安全设施设备不具备，未做安全评估等。

（四）需产业转型升级的工业项目用地。是指将高投入、高消耗、高污染、低产出、低质量、低效益的工业项目，转为低投入、低消耗、低污染、高产出、高质量、高效益的工业项

目。

（五）“退二优二”工业项目用地。是指将产能落后、用地低效、不符合安全生产要求、不符合环保和节能减排要求的工业企业退出，腾出空间，大力发展以高新技术产业、战略性新兴产业为代表的先进制造业。

（六）“退城进园”工业项目用地。是指城市规划区内的工业项目，不符合现行城市规划布局要求，需要搬迁进驻产业集聚区或工业园区的项目。

（七）列入“关停并转”范围的工业项目用地。是指因产能落后，不符合安全生产要求、环保要求、节能减排要求，或停产半停产的工业项目用地。

二、粗放用地类

（一）控制性指标较低的工业项目用地。土地出让后 2 年，按企业建设现状，其投资强度、容积率、建筑系数低于“标准地”出让规定指标 1/3 以上的工业用地；建成的工业企业项目，其亩均产出、亩均税收等连续 2 年低于“标准地”出让规定指标 1/3 以上的工业用地。

（二）囤多建少的工业项目用地。已供应土地 2 年以上，尚有 1/2 以上土地未建设，且未建设土地达到 10 亩以上，存大面积空闲土地的工业用地。

三、停建停产类

（一）停建缓建工业项目用地。停建缓建项目是由于某种

原因经批准不再继续建设或暂缓建设的建设项目。停建项目是指因产品不需要、条件不具备、技术落后、投产后亏损、重复建设或可以挖掘现有企业潜力而无需另建新项目等原因，不再继续建设的项目；缓建项目是指根据国民经济调整方针压缩固定资产投资规模或调整投资结构，或者由于在短期内其产品不急需、条件暂不具备（如产品尚未定型，地质资源不清，原料、主要建筑材料和关键设备尚未解决，供水、供电、运输等外部条件暂未落实，“三废”污染问题短期内不能解决等等），短期内暂缓建设的项目。

（二）停产半停产工业项目用地。是指超过2年未产生主营利润的工业项目用地。

四、未供即用类

是指企业已圈占土地，已实施固定资产投资，并已建成地上厂房等建筑物，但未办理土地供应手续，或未完成土地登记的项目用地。

抄送：市委各部门，市人武部。

市人大常委会，市政协办公室，市法院，市检察院。

长垣市人民政府办公室

2021年4月6日印发

长垣市人民政府办公室 关于印发长垣市工业用地弹性出让实施办法 （试行）的通知

长政办〔2021〕13号

各乡（镇）人民政府、街道办事处，市人民政府各有关部门：

《长垣市工业用地弹性出让实施办法（试行）》已经市政府第17次常务会议研究同意，现印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

长垣市人民政府办公室

2021年4月6日

长垣市工业用地弹性出让实施办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为进一步完善差别化土地供应制度，促进土地节约集约利用，降低企业用地成本，根据《河南省人民政府办公厅关于印发河南省工业用地弹性出让实施办法（试行）的通知》（豫政办〔2017〕163号）、《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）等有关规定和文件精神，结合我市实际，制定本实施办法。

第二条 在本市行政区域内的国有建设用地采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式供应工业用地时，适用本实施办法。

采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式供应工业用地应当符合现行工业用地供应相关要求，列入《限制用地项目目录》和《禁止用地项目目录》的工业项目不适用本实施办法。

第三条 本实施办法中的弹性年期出让是指市政府综合国家产业政策、企业生命周期及产业发展趋势，合理确定工业用地的出让年限，并将国有建设用地使用权出让给土地使用者的供应方式。出让年期不超过法定最高出让年限。

先租后让是指工业项目用地供应时设定一定的条件，先以租赁方式向土地使用者供应土地，土地使用者在租赁期间开发、利用、经营土地达到合同约定条件后，可申请将租赁土地转为出让土地的供应方式。

租让结合是指工业项目用地供应时设定一定的条件，先以租赁方式向土地使用者供应土地，土地使用者在租赁期间开发、利用、经营土地达到合同约定条件后，可申请将部分租赁土地转为出让土地、部分土地仍保留租赁性质的供应方式。

长期租赁是指工业项目用地供应时，将国有建设用地使用权出租给土地使用者，由土地使用者与自然资源主管部门签订一定年期的土地租赁合同并支付租金的供应方式。

第二章 基本原则

第四条 产业集聚区内的工业项目，实行新增工业用地（含生产性服务业用地）“出让年期不超过 20 年+有条件续期”的土地供应政策，土地出让起始价可按年期折算，但不得低于工业用地最低价的年期修正价；出让期满，经评估符合续期条件的，可以协议方式办理续期手续。对省级以上重大投资项目和战略性新兴产业项目，以及使用闲置、低效等存量建设用地的项目，经综合评估，可在法定最高年期内合理提高弹性出让年期。

产业集聚区外的工业项目，工业用地弹性年期出让原则上不超过 20 年。对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项

目等，经市政府批准后，可在法定最高年期内，合理提高弹性出让年期。

采取先租后让方式供应的，租赁年限原则上不超过 5 年，出让年限与租赁年限之和不超过 20 年。

采取租让结合方式供应的，出租部分的租赁年限应当和出让部分的出让年限一致，原则上不超过 20 年。

采取长期租赁方式供应的，租赁年限不超过 20 年。

第五条 采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式取得的工业用地使用权，在办理项目核准、规划、建设、抵押融资等手续方面，与法定最高出让年限 50 年的工业用地使用权具有同等权能。

第六条 采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式供应工业用地，应当依法采取招标拍卖挂牌方式供应。

在公平、公正、不排除多个市场主体竞争的前提下，可将投资主管、产业主管等部门提出的产业类型、生产技术、产业标准、产品品质要求作为土地供应前置条件。

第七条 采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式供应的工业用地价格标准，由评估机构按照《城镇土地估价规程》等技术标准，评估最高年期价格后，自然资源部门按年期折算确定土地出让起始价，但不得低于工业用地最低价的年期折算价。

国家鼓励的新产业新业态和我省确定的优先发展产业且用

地集约的工业项目，及以农、林、牧、副、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。

采取先租后让、租让结合、长期租赁方式供应的，竞买保证金按不低于先租后让、长期租赁等形式的总年期出让起始价的20%收取，成交后竞买保证金转为履行合同的定金。定金抵作土地使用权出让金或租金。

采取先租后让方式供应的，租赁期满转为出让方式时，出让金标准按竞得地价总额扣除已缴纳租金的差价确定。

第三章 办理程序

第八条 拟采取弹性年期出让、先租后让、租让结合、长期租赁方式供应的工业用地经市土地资产管理委员会集体决策、批准后，由市自然资源和规划局会同有关部门拟定工业用地弹性出让供地方案，明确供应方式、使用年限、规划设计条件、产业供应前置条件、开发建设条件、租赁转出让条件、达到约定条件期限、出让标底或底价、租赁标底或底价、投标或竞买保证金、缴款时间和方式等，并组织实施。

第九条 采取弹性年期方式出让的，按现行工业用地出让程序执行。

采取先租后让、租让结合和长期租赁方式供应的，成交后土地使用者与市自然资源和规划局签订国有建设用地使用权出

让合同或租赁合同。

采取先租后让、租让结合方式供应的，土地使用者在使用租赁土地达到合同约定转为出让土地的条件后，经出租人同意，可将承租的全部或部分土地按协议方式办理出让手续。

土地成交后，由市自然资源和规划局会同有关部门共同与土地使用者签订履约监管协议。

第十条 租赁土地使用者应当持国有土地使用权租赁合同、履约监管协议等相关材料依法申请办理不动产登记。持发展改革部门有关项目建设文件、国有土地使用权租赁合同和《中华人民共和国城乡规划法》《河南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》等法律规定的其他必要材料，依法申请办理建设用地规划许可证。

第十一条 租赁国有建设用地使用权转为出让国有建设用地使用权的，土地使用者应当持原不动产权证书、租赁合同及土地出让价款缴纳凭证等材料，缴纳相关税费后申请办理不动产权变更登记，不再变更建设用地规划许可证、建设工程规划许可证。

第十二条 采取先租后让、租让结合方式供应的，土地使用者应当在合同约定的租赁期满前1年提出考核评价申请。考核评价工作由土地使用者提出书面申请，市自然资源和规划局、产业集聚区规划部门、所在地乡（镇）人民政府、街道办事处负责组织相关部门共同考核评价。经考核评价合格后，先租后

让的签订国有建设用地使用权出让合同，继续租赁的重新签订国有建设用地使用权租赁合同。考核评价不合格的，允许用地单位限期整改，整改期最长不超过1年。

采取长期租赁方式供应的，租赁期限届满，土地使用者需继续使用土地的，应当在期满前1年向出租人申请续期。除因社会公共利益需要或合同约定应当收回的，应准予续期。

第十三条 采取弹性年期出让、先租后让、租让结合和长期租赁方式供应的，土地使用者应当严格按照合同约定的规划条件使用土地，不得改变为经营性房地产开发用地。如改变为经营性房地产开发用地，由政府统一收回土地使用权，以招标拍卖挂牌方式公开供应土地。

采取先租后让、租让结合和长期租赁方式供应的，土地使用者在合同约定的租赁期间，支付租金并领取不动产权证书后，按照合同约定完成投资开发，可以申请办理国有建设用地使用权转让、转租、抵押。

租赁土地使用权转让、抵押的，须依法办理不动产登记。租赁土地使用权转让、转租、抵押的，其地上附属物随之转让、转租、抵押。

地上附属物转让、转租、抵押的，其使用范围内的租赁土地使用权随之转让、转租、抵押。

第四章 履约监管

第十四条 实行由市政府负责组织，履约监管部门共同责任机制。对所提前置条件按照“谁提出、谁监管”的原则，各相关部门应当实行出让合同及履约监管协议台账管理，对履约情况进行登记、统计，跟踪问效，并将相关情况纳入诚信体系。

第十五条 以先租后让、租让结合方式取得租赁土地使用权的，土地使用者由租赁转为出让时应当进行综合考核评价。

经整改后考核评价仍不合格或土地使用者不申请考核评价、不配合考核评价的，由市政府无偿收回土地使用权，对地上建筑物、构筑物和其他附属设施由所在地乡（镇）人民政府、街道办事处要求用地单位限期自行迁移或拆除，逾期不移除的，按以下规定处置：

（一）已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积不足 1/3 或已投资额（不含租赁费）占约定总投资额（不含租赁费）不足 25% 的，依照合同约定处置地上建筑物、构筑物和其他附属设施。

（二）已动工开发且开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积达到 1/3 或已投资额（不含租赁费）占约定总投资额（不含租赁费）达到 25% 以上的，市政府委托评估机构按重置价格进行评估，结合折旧情况确定补偿标准，对土地使用者进行补偿后依照合同约定处置地上建筑物、构筑物和其他附属设施。

第十六条 土地使用者应当按租赁合同约定开发、利用与经营土地，未履行合同约定的，履约监管部门有权责令土地使用者限期改正；逾期不改正的，由履约监管部门函告市自然资源和规划局，由市自然资源和规划局依法解除租赁合同，无偿收回租赁土地使用权。

第十七条 因不可抗力或政府原因导致土地使用者不能按合同约定期限开工、竣工或达到租赁土地转为出让土地条件的，可提前 30 日向市自然资源和规划局提出延期申请，经市自然资源和规划局同意后相关期限可以顺延，但顺延期限不得超过 1 年。

第十八条 土地使用者应当按合同约定的金额、期限和方式支付土地价款（租金），市自然资源和规划局按照合同约定按时交付土地。未按时支付土地价款（租金）和交付土地的，违约责任按合同约定执行。

第十九条 违反相关规定转让、转租、抵押租赁土地使用权的，出租人有权责令土地使用者限期改正。逾期不改正的，出租人有权解除租赁合同，依法收回租赁土地使用权。

第二十条 长期租赁土地期限届满，土地使用者未申请续期或申请续期未获批准的，租赁土地使用权应当由出租人无偿收回，地上建筑物、构筑物按合同约定补偿。

第二十一条 市政府负责工业用地弹性出让工作的组织领导。各相关部门应当研究制定配套的相关产业政策，划定产业

准入标准，明确土地利用绩效评估的指标、方法和程序，加强对全市工业用地弹性出让工作的指导、支持，及时解决实施中存在的问题和困难，并做好监督管理工作。

第二十二条 本办法自 2021 年 4 月 6 日起实施。

抄送：市委各部门，市人武部。

市人大常委会，市政协办公室，市法院，市检察院。

长垣市人民政府办公室

2021年4月6日印发
