

省政府关于切实加强土地集约利用工作的通知

苏政发〔2004〕54号 2004年6月23日

各市、县人民政府,省各委、办、厅、局,省各直属单位:

为进一步加强土地集约利用工作,切实保护耕地,节约使用土地,不断优化土地利用结构,提高土地利用效益,促进我省经济社会全面、协调、可持续发展,根据国务院有关政策规定,结合我省实际,现作如下通知:

一、提高土地利用效益

土地开发利用要坚持集中利用和节约利用的原则,符合土地利用总体规划和土地利用年度计划,严格控制新增建设用地总量,严格控制占用耕地。要积极采取措施,鼓励和引导工业向开发区集中、人口向城镇集中、住宅向社区集中,调整优化城乡建设用地结构,发挥土地资源集聚利用的效应。

各类开发区(包括园区、度假区、大学城等,下同)用地,必须纳入所在市、县土地利用总体规划、城镇体系规划和城市总体规划,合理布局,科学规划,成为土地集约利用的示范区。从严控制开发区开发规模,优化土地利用结构,努力提高生产性项目用地比例。对开发区基础设施建设,要统一规划,按功能分区,集中布置行政管理及生活服务设

施,提高区域性社会资源的共享程度。在开发区推行建造多层标准厂房,引导中小企业使用标准厂房。严格限制建造单层厂房。

城市建设应从经济社会发展的实际需要出发,合理确定建设规模。所有建设用地必须严格控制在规划确定的建设用地范围之内,不得随意突破,不得越权修改和调整规划。禁止城市建设中脱离实际的宽马路、大广场建设。对城市居民的经济适用房、农村居民的拆迁安置房建设,鼓励、支持建造多层、高层公寓房,集中安置城市居民和被征地拆迁农民。

交通、水利、电力、学校等公益性基础设施建设工程项目,要优化方案设计,尽可能节约用地。

二、严格把好集约用地关

实行供地目录制度。严格执行国家《限制供地目录》、《禁止供地目录》与《江苏省划拨用地目录》,认真落实国家产业政策,严格控制限制性产业项目供地,从土地供应上制止盲目投资和低水平重复建设。

实行项目用地控制指标制度。严格实施《江苏省建设用地指标体系(试行本)》,在建设项目审批、项目用地预审、供地审查时,依据规定的行业、

产业用地控制指标及单位面积的投资强度等因素,综合确定建设项目供地数量。根据我省区域经济发展的实际状况,开发区工业项目用地每亩土地的实际投入,苏南地区一般不得低于250万元,苏中地区一般不得低于160万元,苏北地区一般不得低于120万元。从严控制开发区以外的项目供地。水利、交通等基础设施建设项目用地,应按照规定的定额指标,严格控制用地规模,尽量减少占用耕地。

强化对建设用地项目的审查。严格按照项目审批和供应土地,坚决杜绝假借项目建设名义圈占土地。对一些分期实施的大型建设项目可以预留规划用地,但必须根据其实际到帐资金和生产建设进度分期确定供地数量。申请增资扩建的用地单位,要优先使用已有的建设用地,核定供地面积时,要将已使用土地与新申请的用地数一并计算。严格控制企业等用地单位内部的行政办公等辅助设施用地面积,一般不得超过项目总用地面积的10%。教育、工业、科技等项目用地范围内原则上不得建造成套职工住宅、宾馆和招待所等设施,确需建设的,一律以市场公开竞价方式供地。对投资额小于500万元的工业项目,原则上不单独供地,可以按照《江苏省国有土地租赁办法》规定,采取租赁土地使用权或租赁标准厂房的形式获得生产经营场所。有条件的地方,可以由当地农村集体经济组织在依法办理农用地转用审批手续后,建设标准厂房出租给企业使用。

加强建设用地批准后的管理。对已按批次批准农用地转用、土地征用的建设用地,各地应及时提供使用。凡上一年度供地率达不到80%或半年度供地率达不到60%的地区,暂停办理新的农用地转用、土地征用审批手续,并相应核减该地区的年度用地计划。

三、依靠市场配置土地资源

严格执行《江苏省划拨用地目录》,从严控制划拨供地范围。通过全面推行土地有偿使用,全面落实经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度,提高土地的市场化配置比例,通过市场发现与显化土地资产价值,增强土地使用者的用地成本意识,自觉珍惜土地、集约用地。

运用地价杠杆作用调控土地市场,促进土地资源的集约利用。市、县人民政府可以在不低于省

政府出台的协议出让土地最低价的基础上,制定地价与土地集约度的调节系数,对利用率较低的项目用地适当提高供地价格,对土地投资强度较高的项目用地适当给予价格优惠。地方政府收取的基础设施配套费等可以实行差别征收办法,提高土地利用率。

整顿和规范土地市场秩序,强化土地供应的统一管理,创造良好的用地环境。设区的市市区范围内和各县(市)只能各设立一个统一的土地市场,防止多头供地。建设全省统一的土地市场体系,努力提高土地市场的组织化程度。加快全省地价动态监测体系建设,建立土地市场的预警机制,定期向社会公布地价指数,引导和规范房地产市场健康有序发展。

四、切实盘活存量建设用地

各级政府要组织有关部门,加强对土地开发利用情况的监督检查,督促土地使用者按照土地有偿使用合同或国有土地划拨决定书的规定实施项目建设,防止土地圈而不用。取得土地半年内应当开工建设,土地有偿使用合同生效或建设用地批准书颁发之日起满1年未动工建设的,或已开发建设面积不足总面积三分之一的,或已投资不足总投资额25%且未经批准终止开发的建设用地,应向土地使用者征收土地闲置费(具体标准由省国土资源厅、财政厅、物价局制定),责令其限期动工建设或续建。对取得土地使用权后已闲置两年(含两年)以上的土地,依法予以收回,统一纳入政府土地储备库,重新进行市场化配置。实行项目建设用地复核验收制度,对未达到土地有偿使用合同或国有土地划拨决定书规定的用地条件的,必须按照合同约定或决定书规定,对土地使用者给予经济处罚。

充分挖掘存量建设用地潜力。合理处置国有企业土地资产,鼓励各类投资者参与旧城改造和“城中村”改造,通过城市土地整理、村庄整理等多种方式,挖掘用地内涵潜力。引导投资者使用集体建设用地,提高存量集体建设用地的利用率。对于使用存量建设用地的项目,要认真落实省政府已经明确的各项鼓励政策。

五、建立集约用地考核评价制度

建立建设用地集约利用年度考核制度。将土地集约利用评价与城市建设用地规模、土地利用

年度计划安排结合起来。对土地利用集约度较高的地区,优先安排下一年度土地利用计划,优先办理农用地转用、土地征用审批手续。土地利用集约度不高、未达到考核标准的地区,不得扩大现有建设用地规模,并暂停办理该地区新的农用地转用、土地征用审批手续。土地集约利用评价指标考核办法,由省国土资源厅会同省有关部门研究制定,报省政府批准执行。

六、提高土地集约利用工作的管理水平

推进土地集约利用,是关系经济建设和可持续发展全局的重要工作。各级政府要树立和落实科学发展观,自觉服从国家宏观调控大局,充分认

识土地是国家最重要的可调控难以再生资源,正确处理保护资源与保障发展的关系,形成保护资源、集约用地的共识。各级国土资源部门要切实履行职责,加强土地基本国策宣传,严格管理土地,严肃查处各类违法用地、浪费土地行为。各级发展改革、经贸、外经贸、教育、科技、财政、建设、交通、水利、监察等部门要各负其责,密切配合,形成合力,共同做好土地集约利用工作。各地要积极探索,勇于实践,认真总结推广土地集约利用的新鲜经验,不断提高集约用地的水平。省国土资源厅对各地贯彻执行本通知的情况要组织进行监督检查,定期向省政府作出报告。