长春市人民政府

关于节约集约用地的若干意见

### 长府发〔2012〕15 号

各县（市）、区人民政府，市政府各委办局、各直属机构：

　　当前，我市正处在工业化、城镇化快速发展时期，土地供需矛盾日益凸显。为进一步提升土地资源保障能力，促进经济发展方式加快转变，现就节约集约用地提出如下意见：

　　一、主要目标

　　围绕市第十二次党代会提出的经济社会发展总体思路，未来5年全市节约集约用地的主要目标是：坚持和完善最严格的耕地保护制度，保护好我市2000万亩耕地红线；切实提高建设用地产出水平，单位地区生产总值建设用地下降30%。

　　二、鼓励开发地下空间

　　（一）地下空间使用权应参照地上主体建筑物的性质确定土地用途。没有地上建筑物单独使用地下空间的，按照规划建筑性质确定土地用途。地下空间的土地使用权面积按照建筑面积确定。

　　（二）工矿仓储项目使用地下空间，地下部分不增收土地出让价款。

　　（三）商服、住宅项目使用地下空间，地下部分土地出让价款实行减征，具体标准如下：地下第一层土地使用权价格按照地上楼面地价的2%确定；地下第二层土地使用权价格按照地上楼面地价的1%确定；地下第三层及以下土地使用权价格按照地上楼面地价的0.5%确定。

　　三、严格工业项目用地控制指标

　　各类工业项目必须严格执行国家确定的建筑容积率控制指标，建筑密度一般不得低于40%；一般不得安排绿地，因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率一般不高于15%；行政办公、生活服务设施等用地面积不超过总用地面积的7%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

　　四、提高开发区用地效益

　　（一）开发区要强化节约集约用地意识，在招商引资和项目建设中，要从严控制非生产类项目，提高土地投入产出水平。严格用地定额管理，城区、开发区的工业项目用地投资强度必须达到3500万元／公顷，其中经济、高新、汽车、净月开发区的工业项目用地投资强度必须达到5000万元／公顷，各县（市）、双阳区的投资强度必须达到2500万元／公顷，提高土地综合效益。

　　（二）大力推行标准化厂房，逐年提高标准化厂房用地占年度工业用地总量的比例。对每公顷投资在2500万元、3500万元以下的工业项目，统一使用标准化厂房。

　　（三）国土资源部门要加强开发区用地管理，定期开展节约集约利用土地情况的考核评价工作。考核评价结果作为开发区评优、扩区和升级的依据。

　　五、完善土地市场竞争机制

　　（一）健全地价评估、集体决策、市场竞价、结果公开的价格形成机制，保障土地市场的充分竞争。加强土地出让监管，全面落实招标拍卖挂牌出让制度，工业、商服、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地以及同一宗土地有两个以上意向用地者的，必须以招标拍卖挂牌方式公开出让。

　　（二）加强商品住宅用地管理，严格控制单宗土地供地规模及住宅项目建筑容积率下限。单宗土地供地规模大城市不得超过20公顷，中等城市不得超过14公顷，小城市（镇）不得超过7公顷。

　　（三）住宅项目建筑容积率不得低于1.0（含1.0）。

　　六、加强建设用地的批后检查

　　各级国土资源部门要定期开展建设用地的批后检查工作，准确掌握已经批准建设用地的供应情况，查清批而未供土地的规模。对于批而未供的土地，县（市）区政府、开发区管委会要加快土地供应，促进已批土地尽快开发利用，及早形成产出。完善土地批后供应的约束机制，对前两个年度批后供地率未达到70%的地区，相应核减下一年度新增建设用地计划指标。

　　七、加大闲置土地处置力度

　　对于已经供应的国有建设用地，使用权人超过有偿使用合同或者划拨决定书约定、规定的动工开发日期满1年未动工开发的，由市、县国土资源部门认定为闲置土地并进行处置。其中，未动工开发满1年的，经市、县政府批准，按照土地出让或者划拨价款的20%征缴土地闲置费；未动工开发满两年的，经原批准机关批准，由县级以上政府无偿收回建设用地使用权。因政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟、因自然灾害等不可抗力导致土地闲置，或已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地面积不足三分之一、已投资额占总投资额不足25%、中止开发建设满1年的，采取市、县政府与国有建设用地使用权人协商的方式进行处置。

　　八、加强节约集约用地监督管理

　　（一）加强土地供应监管。规范和完善土地出让合同和划拨决定书，明确约定建设项目投资强度、开竣工时间、规划条件、出让价格、违约责任等重要事项，并严格执行。建设项目竣工验收，要将土地使用情况作为重要依据，促进建设项目按照约定开发利用土地。未履行土地使用约定的，不予通过验收；未整改到位之前，不再供给新的用地。建立企业土地信用制度，金融机构及有关主管部门要把企业履行土地使用约定情况，作为贷款和核准融资的重要依据。

　　（二）严肃查处违法违规行为。按照《违反土地管理规定行为处分办法》（监察部、人力资源和社会保障部、国土资源部第15号令）要求，严格落实土地执法问责制。持续开展用地情况的执法检查，严肃查处严重破坏、浪费、闲置土地资源，低价出让土地，违规干预招拍挂等违法违规案件，依法依纪追究有关人员的责任。

　　九、完善节约集约用地的保障措施

　　（一）切实加强组织领导。各县（市）区、开发区要高度重视土地管理特别是节约集约用地工作，作为加快转变经济发展方式的重要任务，摆上重要议事日程。要召开政府常务会议听取土地管理工作情况汇报，研判用地形势，对节约集约用地等重大事项做出决策部署，并作为纪检监察部门监督检查的重要内容。要落实工作责任，建立党委领导、政府负责、部门协调、公众参与、上下联动的土地管理新格局，不断加强土地管理基础建设，为推进节约集约用地提供坚强保障。

　　（二）严格节约集约用地考核。把耕地保有量、单位地区生产总值建设用地下降率、依法依规用地情况纳入县（市）区政府、开发区管委会绩效管理考评体系，作为政绩考核评价的重要内容。按照单位地区生产总值建设用地下降率进行排序，对排位在前3名的地区，给予新增建设用地指标奖励。其中，耕地保有量、依法依规用地未达标的，取消奖励资格。

　　（三）深入开展节约集约用地的宣传教育。各级党校、行政学院要将土地管理政策法规列为重要培训内容，文化部门要倡导创作土地题材的文艺作品，新闻媒体要加大土地问题的宣传力度，在全社会形成珍惜爱护土地、崇尚节约集约用地的良好氛围。

 长春市人民政府

二〇一二年十二月十七日

<http://www.changchun.gov.cn/zw_33994/zfwj/szfwj_108293/201612/t20161210_2025781.html>