

ZBCR-2014-0020037

淄博市人民政府办公厅
关于印发淄博市新上项目节约集约用地
管理办法的通知

淄政办发〔2014〕36号

各区县人民政府，高新区、文昌湖区管委会，市政府各部门，各有关单位，各大企业，各高等院校：

《淄博市新上项目节约集约用地管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

淄博市人民政府办公厅

2014年12月18日

淄博市新上项目节约集约用地管理办法

第一章 总则

第一条 为加强新上项目用地管理，推进节约集约用地，根据《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国土资源部关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发〔2014〕119号）、《山东省人民政府办公厅关于进一步推进节约集约用地的意见》（鲁政办发〔2013〕36号），结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内需新增建设用地的工业、服务业及公共设施配套等所有新上项目。

第二章 土地要素配置

第三条 实行新上项目联合审批制度。

项目联合审批职责部门分为牵头部门和联办部门。项目联合审批的牵头部门为项目立项（审批、核准、备案）部门，负责组织新上项目的联合审批工作，具体包括召集联审会议、汇总部门意见等。联办部门包括负责为新上项目办理各项审批手续的相关职能部门。

第四条 项目联合审批牵头部门依据联合审批情况，按照国家、省、市相关文件的政策要求和标准规范，将符合条件的

新上项目纳入淄博市重大项目储备库，由市政府定期公布。

第五条 经市政府公布的新上项目，在办理好各项前期手续具备申请新增建设用地的条件后，国土资源部门在符合土地利用总体规划、用途管制和省下达土地利用年度计划的基础上，严格审核用地需求，依据审核结果落实土地指标。主要包括：

（一）新上项目用地单位资格：建立全市《国土资源管理诚信档案》，综合考量新上项目用地单位在市域范围内现有建设项目单位面积用地的财政和税收贡献程度、安置就业情况、节能减排情况、近两年项目建设履约情况、土地融资情况、节约集约用地情况以及税收违法行为和违法用地情况等内容，对于纳税诚信记录良好、土地利用效益高的用地单位，优先安排土地利用年度计划；对于诚信档案中存在违法用地行为、土地融资不良记录和往年项目建设违约不良记录的申请用地主体，依照有关规定核减或不予安排土地利用年度计划。

（二）往年已落实用地计划指标使用情况：新上项目用地单位必须用足用好往年已落实的用地计划指标，应按要求按时完成供地，并在规定期限内确保项目投资、建设进度和节约集约用地标准达到约定条件，否则依照有关规定不予安排新年度的土地利用年度计划。

（三）新上项目分批供地、分期建设用地方案：新上项目用地单位应当按照项目发展时序、建设进度及功能布局，在不

影响项目整体建设投产的前提下，向国土资源部门提出用地规模申请的同时，提供分批供地、分期建设方案，即依据本周期（以完成供地手续后的12个月为一个周期）实际能开工建成的土地面积，申请落实本周期相应的土地利用年度计划。

（四）节约集约用地控制标准：按照国家、省、市相关政策文件和控制标准，依据项目总投资和总平面布局图，严格审核新上工业和服务业项目的投资强度、亩均产值和税收、容积率、建筑系数等各项约束性指标，对于达不到相关要求和标准的相应核减用地规模或变更整体设计方案。新上公共设施配套项目建设方案本着节约集约用地的原则，参照国家、省、市相关政策依据、技术规程和行业标准执行。

第六条 除生产安全、工艺流程等有特殊要求的项目外，工业企业不得建造单层厂房，鼓励建造3层以上多层厂房。对因生产安全、工艺流程等有特殊要求确需建造单层厂房的新上工业项目，由项目单位分别向国土、规划等部门提供有资质的专业设计机构出具的证明材料和相关依据。

第七条 按照“分期分批落实指标，相关工作压茬进行”的原则，实行新上项目土地规划预留和供应分批制度。依据新上项目分批供地、分期建设方案，综合考量用地单位资质信誉、资金实力、建设周期等因素，合理确定新上项目本年度安排落实的新增建设用地计划。在用地单位对上一年度供应的土地按照合同约定不变更土地用途，并在规定期限内落实投资额度、

完成建设任务的前提下，下一年度国土资源部门将依据用地单位申请情况继续落实新增建设用地计划。

第八条 国土资源部门将项目用地需求审核情况及时反馈给区县政府、园区管委会和用地单位，开具用地指标通知书，正式组织建设项目用地报件。

第九条 各级政府和相关部门应确保落实好拆迁补偿安置的相关内容，依法按期拆除宗地的建筑物、构筑物设施，处理好产权、补偿安置等经济法律关系，完成必要的通水、通电、通路、土地平整等前期开发，达到净地出让条件后方可进行供地。

第十条 在土地供应时，应当对新上项目开、竣工时间和投资强度、亩均产值和税收、容积率等量化指标以合同形式予以明确，并按法定程序组织供地。

第十一条 实行项目履约保证金制度。新上工业和服务业项目（不含房地产项目），土地使用权人按照国有建设用地使用权成交价款或划拨总额的5%缴纳履约保证金，最高金额不超过800万元。土地使用权人根据国土资源部门出具的缴纳通知，将履约保证金一次性足额存入土地使用权人在指定的银行设立的专项账户。同时，在开工建设、竣工验收等时点对项目建设履约情况进行考核，依据考核结果及时解控或扣减履约保证金。

第十二条 加强土地利用动态巡查，加大供后监管力度，全程跟踪掌握新上项目的建设进度。对未按有关批准文件或合

同要求开工建设和竣工的，相关部门要按照国家、省、市相关政策文件，依法依规提出处理意见。

第三章 项目用地竣工核验

第十三条 实行新上项目用地竣工核验制度。按照供地合同中约定的节约集约用地控制标准，对新上项目土地开发利用行为的履约情况进行竣工核验。项目用地竣工核验由国土资源部门负责组织，并委托有审计、测绘等相关专业资质的中介机构承担实施。

第十四条 新上项目用地竣工核验主要包括以下内容：

（一）是否按照土地使用权出让合同约定的时间完成项目建设并申请竣工验收；

（二）是否按批准的土地位置和面积使用土地；

（三）是否改变土地用途；

（四）是否达到规定的投资额度和投资强度；

（五）是否符合规划条件和规划许可；

（六）是否擅自改变容积率和降低建筑系数等。

其中属于相关职能部门依据法定职能权限进行竣工验收的内容，由用地单位负责向国土资源部门提供相关职能部门的验收意见书等证明材料。

第十五条 项目用地竣工核验的主要程序包括：

（一）项目单位向国土资源部门提出项目用地竣工核验申请，并提供单位营业执照、组织机构代码证、税务登记证、立

项文件、建设用地批准书、相关职能部门验收意见等各项材料；

（二）国土资源部门收到项目单位用地竣工核验申请后，组织好相关材料，委托有资质的中介机构对项目用地竣工核验的各项内容进行审验，分别测算项目投资总额、投资强度、容积率、建筑系数等节约集约用地控制指标，并由中介机构出具项目用地专项审验报告；

（三）国土资源部门对项目用地专项审验报告进行核验后，出具正式的项目用地竣工核验意见。

第十六条 项目用地竣工核验结果是相关部门办理登记、审批手续的重要依据。新上项目未经国土资源部门出具项目用地竣工核验意见或竣工核验不合格的，不予通过竣工验收。

第四章 考核奖惩机制

第十七条 将土地节约集约利用水平纳入地方经济社会发展重要目标任务，对各区县政府节约集约用地工作进行考核。实行节约集约用地评价考核结果与新增建设用地计划指标分配使用相挂钩的制度，围绕单位新增建设用地税收贡献、土地供应率、违法用地规模和占比、标准化厂房建设情况等内容进行考核，依据考核结果采取相应奖惩措施。具体包括：

（一）单位新增建设用地税收贡献。通过计算各区县已竣工达产的全部新上项目年度入库税金总额与总用地面积的比值，得出各区县单位新增建设用地税收和全市平均值，进行节约集约用地水平综合排名。根据每年省下达我市新增建设用地计划

情况设立全市单位新增建设用地税收贡献专项奖励指标，对先进区县按照超出全市平均值的比例，在分配新增建设用地计划时从全市单位新增建设用地税收贡献专项奖励指标中依据相应比例予以奖励。

（二）土地供应率。通过考核各区县使用新增建设用地计划项目的供地率，对前三年供地率达不到 80%、70%和 50%的区县，分别按照所差比例相应扣减本年度新增建设用地计划，用于市级统筹调剂和奖励供地率达标的区县。

（三）违法用地规模和占比。通过对上年度各区县违法用地规模和占比进行核查，在本年度分配年度新增建设用地指标时等额扣减，用于市级统筹调剂和奖励国土资源执法工作成绩突出的区县。

（四）标准化厂房建设情况。鼓励各区县政府、园区管委会统一规划建设标准化厂房，优先保障标准化厂房项目用地。根据每年省下达我市新增建设用地计划情况设立全市标准化厂房建设专项奖励指标，对于先进区县按照标准化厂房建设面积占全市年度标准化厂房建设总面积的比例，在分配新增建设用地计划时从全市标准化厂房建设专项奖励指标中依据相应比例予以奖励。

第五章 附则

第十八条 本办法由市国土资源局会同有关部门负责解释。

第十九条 本办法自 2015 年 2 月 1 日起施行，有效期至

2019年12月31日。此前我市有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院，淄博军分区。各民主党派市委。