

鄂州葛店经济技术开发区管理委员会

葛店开发区支持企业高质量发展十条用地政策措施(试行)

为贯彻落实习近平总书记考察湖北时重要讲话精神以及省十二次党代会部署要求，推动稳住经济一揽子政策及接续政策落细落实，做好集成、高效、精准的产业用地政策供给，加快释放政策动能，按照《省自然资源厅关于印发支持产业用地稳住经济增长若干措施的通知》（鄂自然资发〔2022〕16号）文件要求，结合葛店开发区实际，制定如下支持企业质量发展用地政策措施。

一、实行灵活的土地供应方式

鼓励产业项目用地采取长期租赁、先租后让、租让结合和弹性年期等方式供应土地。以长期租赁方式使用土地的，综合考虑产业政策和土地使用者意愿等情况，灵活确定租赁期限，最长租赁期限不得超过20年，在租赁合同中约定土地租金支付时间、租金调整时间间隔及调整方式。土地使用权人已依法取得的国有划拨或租赁用地申请办理出让手续，经依法批准，可以采取协议出让方式出让。

二、强化土地供给保障

调整土地出让底价。对列入省优先发展产业目录的工业项目，

以及医疗器械、药品、防护用品等工业项目，可按所在地土地等别相对应标准的 70%确定出让底价。

加强产业用地供给，强化基础设施、公共服务等配套。在工业园区深化新增工业用地“标准地”出让，实施区域性统一评价成果共享，企业免费享受评价成果。下调竞买保证金，新出让土地可按照不低于起始价的 10%确定竞买保证金，允许银行出具保函代替竞买保证金。除竞买保证金之外的剩余土地出让价款，允许在 1 年内缴清，特殊项目可 2 年内缴清。

三、鼓励企业提高土地利用效率

在符合国土空间规划、不改变用途的前提下，企业现有工业用地上新建、扩建生产性用房或利用地下空间，增加容积率的，或对提高自有工业用地或仓储用地利用率、容积率并用于仓储、分拨转运等物流设施建设的，不再增收土地价款。

四、盘活利用存量建设用地，推进低效用地再开发

利用存量房产，土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受 5 年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但有偿使用合同和划拨决定书以及法律法规等明确应当收回土地使用权的情形除外。

因政府原因造成土地闲置的，经管委会与土地使用权人协商达成一致的，可依法整体或者分割有偿协议收回国有建设用地使

用权，并给予土地使用权人一定补偿。

鼓励原国有土地使用权人进行改造开发。除有关法律法规，以及国有土地划拨决定书、国有土地使用权出让合同明确规定或者约定应当由政府收回土地使用权的土地外，在符合规划的前提下，原国有土地使用权人可通过自主、联营、入股、转让等多种方式对其使用的国有建设用地进行改造开发。

原国有土地使用权人有开发意愿，但没有开发能力的，可由政府依法收回土地使用权进行招拍挂，并给予原国有土地使用权人合理补偿；涉及国有土地上房屋征收的，应当严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的条件、程序、补偿标准等执行。

鼓励产业转型升级优化用地结构。各地要制定鼓励引导工业企业“退二进三”的政策措施，调动用地主体参与改造开发积极性。对企业迁址重建的，除享受改造开发政策外，要在用地选址、土地审批、用地规模与计划安排等方面给予积极支持。

五、免收小微企业不动产登记费

实行小微企业免收不动产登记费告知承诺制。小微企业作出书面承诺后，即免收相应的不动产登记费。个体工商户凭工商营业执照直接免收不动产登记费。

六、支持土地用途兼容复合利用

新产业工业项目用地的生产服务、行政办公、生活服务、商业服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过 15% 的，仍

按工业用途管理。科教用地可兼容研发与中试、科技服务设施与项目及生活性服务设施，兼容设施建筑面积比例不得超过项目总建筑面积的 15%，兼容用途的土地、房产不得分割转让。

七、简化项目用地审批

在符合国土空间规划管控规则、不占耕地和永久基本农田的前提下，以下使用农用地或未利用地的项目，可按原地类认定和管理，不再办理转用征收手续：旅游项目中属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的按规定办理设施用地备案；经市区相关部门认定为仅在年度内特定旅游季节使用土地的乡村旅游停车设施，不使用永久基本农田、不破坏生态与景观环境、不影响地质安全、不影响农业种植、不硬化地面、不建设永久设施的；对自驾车旅居车营地的特定功能区，使用未利用地不改变土地用途、不固化地面的；对利用现有水面建设冰雪场地设施，不占压土地、不改变地表形态的。

八、优化工程建设项目规划用地审批

结合工程建设项目审批制度改革，推行工业项目带方案出让土地的工程建设项目简易审批模式，土地出让后即时签订土地出让合同，在取得建设项目批准、核准、备案文件后，同时办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证等手续。优化建设用地规划许可和划拨供地合并办理流程，对于以划拨方式供地的项目，建设单位提出建设用地规划许可申请，区自规分局完成审查，经管委会批准后，向建设单位同步核发建设用地规划许可证和国有

土地划拨决定书。对符合用地类型要求和规定条件的项目试行“批供合一”，解决项目“落地难、落地慢”问题。

九、开展预告登记转让

支持通过土地预告登记实现建设用地使用权转让。以出让方式取得的建设用地使用权转让，对未完成开发投资总额 25% 的，按照“先投入后转让”的原则，交易双方签订转让合同后办理预告登记，为受让人颁发不动产预告登记证明，待达到法定转让要求时，再依法办理转让和不动产登记手续。受让人可凭不动产预告登记证明办理建设项目开发建设等相关审批手续。

十、高效便捷开展不动产登记

企业服务专区为企业提供不动产登记业务一站式便利化服务，高效便捷开展不动产登记。开通企业“绿色通道”，实现企业办理不动产登记，即来即办，由专人对接、优先受理，提供事前、事中、事后的“全流程”“一站式”服务。土地交付时已完成权籍调查，缴清相关税费，符合不动产登记条件的，全面推行交地即交证。

葛店经开区管委会
2022年10月20日

