郑州市社会投资类工程建设项目

“用地清单制”实施细则

为贯彻全市关于深化“放管服”改革和优化营商环境的统一部署，落实工程建设项目审批制度改革要求，进一步构建便捷高效的审批体系、优化营商环境，我市在“标准地”出让的基础上，结合我市实际，针对社会投资类工程建设项目，创新性地建立“用地清单制”，以提高项目建设效率，实现“拿地即实施”。实施细则如下：

1. 适用范围

本细则适用于中心城区（市内五区、郑东新区、经开区、高新区）以出让方式供应的社会投资类项目。

创新性推出“用地清单制”,提前完成建设项目审批涉及的前置性评估（普查）工作，是强化“拿地即实施”的重要举措。具体由市自然资源和规划局、市级土地储备机构和各行业主管部门、公共服务企业，在经营性土地出让前，以“多规合一”为基础，全面明确项目建设相关管控等要求，形成一张清单，在出让土地时一并交付用地单位，作为项目审批管理、技术审查的主要依据。其他县、市（区）可参照执行。

**备注：社会投资类项目是指国内企业及自收自支的事业单位、社会团体、民间组织等利用自有资金或通过融资方式在本市范围内进行建设的固定资产投资项目。**

**公共服务企业指以保障民生、服务社会、提供公共产品和服务为主要目标的国有企业，如邮政、电信、供电、供水、供气、供热和公共交通等为公众提供产品、服务的企业。**

1. 工作实施

市自然资源和规划局负责组织实施，各区(开发区)自然资源管理部门负责协调、落实，市级土地储备机构、各做地主体负责向各行业主管部门、公共服务企业申报办理各项工作。

1. 工作内容

**（一）评估（普查）事项**

实施评估（普查）事项主要包括地质灾害、压覆矿产、地震安全、气候可行性、水土保持、土壤污染、文物保护及考古调查勘探发掘等评估，以及历史建筑，古树名木、人防工程、地下管线等普查。（评估（普查）事项涉及的单位：自然资源和规划、发改委、城建、水利、文物、人防、地震、气象、园林、生态环境、轨道交通、应急管理局和公共服务企业等部门）

**（二）各单位工作内容**

各市级行业主管部门负责制定评估（普查）技术标准、纳入“用地清单”的成果内容及形式、审查流程等配套政策及操作细则。各区政府（管委会）、市级土地储备机构作为具体组织实施单位，应按各行业主管部门制定的政策文件要求完成拟出让地块的评估（普查）工作，综合形成“用地清单”，纳入土地出让方案。

**自然资源和规划部门：**位于地质灾害易发区的拟出让地块，指导开展地质灾害危险性评估；拟出让地块压覆重要矿产资源的，指导开展压矿审批。

**城建部门：**依据规划对纳入历史建筑保护名录的建筑的具体保护要求进行明确。

**城管部门：**拟出让地块范围内地下管线现状普查，涉及迁改的提出迁改意见，提出项目用地配套基础设施建设条件要求。

**水利部门：**项目开工前，做地单位应当编制水土保持方案，报水行政主管部门审批并取得行政许可。

**文物部门：**根据文物保护及考古调查、勘探、发掘情况，提出拟出让地块范围内地上、地下文物保护的具体保护要求，出具意见。

**人防部门：**提出拟出让地块范围内人防工程管控意见及其他需要明确的要求。

**地震部门：**提出拟出让地块范围内建设工程抗震设防要求。

**气象部门：**组织对拟出让地块范围内气候可行性报告进行评审，并出具评估意见。

**园林部门：**提出拟出让地块范围内园林绿化的处理意见和古树名木及古树后备资源的具体保护要求。

**生态环境部门：**提出拟出让地块范围内是否完成土壤污染状况调查的意见。

**轨道交通部门：**已运营和在建轨道线路及站点数据汇集至“多规合一”业务协同平台。针对位于已运营和在建线路轨道保护区范围内的项目，提出管控要求。

**轨道交通规划部门：**规划轨道线路及站点数据汇集至“多规合一”业务协同平台。针对位于规划线路轨道交通控制保护区范围内的项目，提出管控要求。”

除上述清单内容外，市级土地储备机构、做地主体可根据实际情况，增加其他清单内容，并向行业主管部门征询意见。

1. 工作程序

（一）组织实施单位结合年度土地做地计划和土地供应计划，主动对接相关行业主管部门，按照规定有序开展拟出让地块的评估（普查）。

（二）组织实施单位逐项形成“用地清单”初步成果，并梳理拟出让地块位置、范围、权属等情况，以及规划条件、宗地信息（包括区位图、现场照片），按行业主管部门制定的管理流程报请审查。各行业主管部门根据工作内容要求开展审查，将各自的管理要求、技术要点、控制指标等管理信息，以书面形式加盖公章后，反馈给组织实施单位，形成“用地清单”。

（三）组织实施单位在土地出让前，将汇总各评估普查事项形成的“用地清单”，报送自然资源和规划部门通过“多规合一”业务协同平台，发送至各相关行业主管部门确认。

（四）各相关行业主管部门在5个工作日内（逾期未反馈视为无意见），依职能确认“用地清单”相关内容及管理要求，通过“多规合一”业务协同平台反馈。汇总各相关行政主管部门意见后的“用地清单”，纳入国土空间“一张图”实施监督系统管理，并作为土地委托出让附件。

（五）各相关行业主管部门在项目后续报建及验收环节，原则上不再增加清单外的要求；如因技术标准等原因确需增加的，应根据实际情况依法完善评估（普查）事项。

1. 保障措施

**（一）严格督促落实。**各相关部门要提高政治站位，充分认识优化营商环境工作的重要意义，依照本细则及各自职能履行职责，做好工作指导，加强部门协作。

**（二）提高审批效率。**土地出让后，各相关行政主管部门应当严格按照清单范围，做好项目后续报建审查、竣工验收等工作，提高审批效率。

**（三）加强监督检查。**各行业主管部门及项目建设主管部门应当依法依规加强对建设项目的检查核实，土地受让单位是否按照评估（普查）提出的相关要求落实，针对未落实的行为及时发现、制止并纠正，确保评估（普查）工作有效实施。

1. 其他事项

实施评估（普查）的区域，在实施前已经开展了单个或多个专项评估并经行业主管部门审查同意，仍处于有效期内并符合当前管理要求的评估（普查）事项，无需重复开展。经批准的评估（普查）报告在有效期内的应予以采用，不再重复评估，若发生重大国家政策调整或发布了新的行业技术规范，负责进行评估（普查）的相关行业主管部门应当及时组织对原评估结果进行复核，通过后方可继续使用。

附件： 1.郑州市社会投资类工程建设项目“用地清单”一览表

2.郑州市社会投资类工程建设项目用地清单制XXX宗地管理意见一览表附件1：

郑州市社会投资类工程建设项目“用地清单”一览表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **指标类型** | **职能部门(单位)** | **拟出让地块范围内管理清单内容** | **清单完成情况** |
| 1 | 地质灾害 | 自然资源和规划部门 | 拟出让地块的地质灾害危险性评估报告 |  |
| 2 | 压覆矿产资源 | 拟出让地块压覆重要矿产资源批复 |  |
| 3 | 项目用地基础 配套设施建设条件 | 城建部门 | 市住房和城乡建设局XX项目用地配套基础设施建设条件意见 |  |
| 4 | 地下管线现状普查 | 城管部门 | 涉及迁改的提出意见，提出项目用地配套基础设施建设条件要求。 |  |
| 5 | 水土保持 | 水利部门 | 项目开工前，做地单位应当编制水土保持方案，报水行政主管部门审批并取得行政许可。 |  |
| 6 | 文物保护及考古调查、勘探、发掘 | 文物部门 | 提出拟出让地块范围内地上、地下文物保护的具体保护要求，出具意见。 |  |
| 7 | 人防 | 人防部门 | 提出拟出让地块范围内人防工程管控意见及其他需要明确的要求。 |  |
| 8 | 地震安全性 | 地震部门 | 建设工程是否需要开展地震安全性评价出具意见，并根据建设内容和建设规模初步确定抗震设防要求 |  |
| 9 | 气候可行性 | 气象部门 | 气象局对项目气候可行性报告进行评审，并出具评估意见。 |  |
| 10 | 古树名木 | 市政园林部门 | 对清点出的园林绿化提出处理意见，对古树名木及古树后备资源提出具体要求及保护意见。 |  |
| 11 | 土壤污染状况调查 | 生态环境部门 | 对土壤污染状况调查完成情况出具意见。 |  |
| 12 | 轨道保护区范围内的项目 | 轨道交通部门 | 对位于轨道保护区范围内的项目，出具管控意见。 |  |
| 13 | ... | ... | ... |  |
| 14 | ... | ... | ... |  |

备注：除上述清单内容外，市级土地储备机构、做地主体可根据实际情况，增加其他清单内容，并向行业主管部门征询意见。附件2

**郑州市社会投资类工程建设项目用地清单制**

**XXX宗地管理意见一览表**

填写单位（章） 日期：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **管理清单****名称** | **管理部门** | **管理意见或管理要求** |
| 1 | 水土保持  | 市水利局 | 1，依据《中华人民共和国水土保持法》第25和第26条：项目开工前，做地单位应当编制水土保持方案，报水行政主管部门审批并取得行政许可；2、依据《中华人民共和国水土保护法》第27条：项目投产或竣工验收前，做地单位应当完成水土保持设施组织验收，并取得水行政主管部门报备回执。 |
| 2 |  |  |  |
| 3 |  |  |  |
|  |  |  |  |

关于支持产业混合用地高效复合利用

实施意见

为适应我市产业结构调整和转型升级需求，贯彻新发展理念，创新发展思路，激发市场活力，支持产业高质量发展，依据国家、部委及省厅相关文件，结合外地经验，按照我市实际情况，制定本实施意见。

1. 总体要求

**（一）指导思想**

以党的二十大精神“坚持深化改革开放”为指导，贯彻落实新发展理念，积极服务并深度融入新发展格局，创新发展改革思路，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，进一步激发市场活力，支持产业高质量发展，探索土地用途混合高效复合利用，为推动我市更高质量、更有效率、更加公平、更可持续的发展提供助力。

**（二）基本原则**

1.坚持规划引导。综合考虑区域环境、产业发展、基础设施等因素，完善功能布局，优化用地结构，发挥规划引导作用。

2.鼓励复合利用。在符合国土空间规划、用途管制要求的前提下，鼓励推进产业由单一的制造向制造与研发、设计、创意、办公、商业等融合发展，促进土地用途混合利用和建筑复合使用，助推产业转型升级发展。

3.坚持优先配套服务。结合混合用地的布局，要加强区域基础设施、公共服务、开放空间、停车设施等配套建设。

4.坚持节约集约。科学合理确定混合产业用地的规模和开发强度，促进产城融合，提升城市活力，提高土地节约集约利用水平。

**（三）适用对象**

适用对象为产业混合用地（以下简称“混合用地”）。

混合用地：是指由国土空间规划确定的单一宗地上具有两类或两类以上使用用途（其中：北京、广东省、江苏省等地不含商品住宅用地，部分地区可兼容保障性住房）的复合性用地模式，主要包括土地混合利用和建筑复合使用等。

适用范围：建议先期开展试点工作，根据试点项目或试点区域实施情况，逐步推广至全市。

1. 规划编制

**（一）复合要求**

1.用途复合范围。结合项目实际情况和用地所在片区规划，在满足安全生产、环境保护和公益性设施用地等相关控制要求的前提下，明确地块允许混合利用的用途复合范围、主导功能及比例。用途复合范围限于在工业用地、零售商业、批发市场、商务金融、旅馆、娱乐、餐饮、其他商服用地、保障性住房用地、教育、医疗、养老、体育用地中组合选择，经市政府研究同意的其他用途组合可以参照试行。

2.技术指标确定。明确宗地内各用地部分的指标（如建筑面积、容积率、绿地率、用地布局等）。原则上主要用途的建筑面积不低于地上总建筑面积的70%，配套用途的建筑面积不超过地上总建筑面积的30%。

以工业为主导功能的产业混合用地，其中工业建筑面积占比不得低于50%；融合研发、创意、设计、中试、检测、无污染生产等其他产业用途和配套行政办公、生活服务设施辅助功能建筑面积占地上建筑总面积的比例可提高到30%（其中，配套行政办公、生活服务设施的比例不超过地上建筑总面积的15%），不得单独分割转让、抵押，并在土地出让合同或补充合同中作出明确规定，在不动产登记簿和不动产权证上予以注记。

**（二）用地安排与规划布局**

1.用地安排。混合用地原则上在新增供应中合理安排；属城市更新改造范围的存量工业用地，在符合国土空间规划前提下，依法依规推动存量工业用地更新盘活。原土地使用权人可通过自主、入股、转让等方式开展改造，但法律、法规、行政规定等明确规定及划拨决定书、有偿使用合同等规定或约定应当由政府依法收回土地使用权收储的除外；原土地使用权人无法自主实施改造的，可申请由政府收储并取得合理补偿。

2.规划布局。同一产业项目相邻多宗国有工业用地可统一规划布局，适度集中建设生产服务、行政办公、生活服务设施，生产服务、行政办公、生活服务设施用地面积和建筑面积分别占总用地面积、总建筑面积的比例可不减少，但不得单独分割转让、抵押。

**（三）规划设计**

1.控制性详规编制。混合用地控制性详细规划的编制，应综合考虑复合利用、合理布局、产业融合、建筑兼容和交通环境等因素，提出混合用地功能要求,并明确宗地内（含各用地部分）如下内容：主导用途和附属（或次要？）用途(用地分类细化至二级类);各用途计容建筑面积;用地相关配套设施的配置要求和市政设施的设置要求;用地消防、安全、环保公共卫生防护等要求;用地与周边道路交通网络的衔接要求；城市设计相关要求等。

2.主导用途的确定。主导用途一般依据计容建筑面积确定，也可依据计容建筑面积、用地面积占比和功能的重要性综合确定主导用途（在土地供应时将确定主导用途的结论和理由应当写入供地方案）。各用途按面积占比大小或重要程度依次采用“+”符号连接,在控制性详细规划中明确表达。鼓励有条件的地块编制详细设计方案，确定混合用地项目建筑设计布局、建筑风格风貌、建筑色彩等要求，并落实到控制性详细规划管理图则中。规委会着重审议土地混合使用是否符合环境相容、保障公益、结构平衡和景观协调的原则，充分考虑混合用地项目的必要性、合理性。

3.规划设计要求。混合用地应落实片区城市设计控制引导要求，依据产业自身特色及发展要求，细化功能布局，优化空间形态，营造特色空间和景观节点，强化道路界面控制和天际线塑造，创造满足新型产业发展、人才集聚需求的高品质空间环境。用地建筑风格应与整体城市环境相融合，产业用房和配套用房的建筑风格宜保持统一协调。

用于研发设计的用房，可参照商务办公建筑设计规范进行设计，消防按照商务办公建筑进行核验;用于生产制造的用房，应符合工业建筑设计规范;单体建筑中，工业建筑不能与民用建筑组合设计。鼓励新型产业用地内的配套设施按照适应性原则相对集中布局。

1. 土地供应

**（一）供应模式**

1.地价确定。混合用地应结合规划条件、房屋分割权利限制及使用年期等要求,对土地价值进行综合评估，并结合相关产业政策要求（如自持物业的商服用地、新型工业用地等），在不低于基准地价情况下，由土地供应决策小组集体决策确定土地出让起始价。

采用弹性年期出让的，出让价格按照法定最高使用年期进行年期修正。采用先租后让供应的，租让起始总价、先期租赁的土地租金经市场评估后由集体决策确定，后期租赁转出让的土地价款，按土地租让总价扣除已缴纳租金的余额确定。

2.使用年期。因混合用地各用途不同最高出让年限不一致的，原则上按最短年限确定整宗地出让年限。

3.供应方式。混合用地原则上按照主导用途确定供应方式。主导用途为经营性用地的应采取挂牌方式供应，与城市公用设施配套用地同步建设且不能分割实施的，城市公用设施用地地价按程序评估确定后计入挂牌出让起始价。为严格落实各项规划指标要求，保证建设品质，鼓励实施带设计方案供应。

企业竞得土地后，可以在郑州市依法注册设立全资子公司，并通过签订土地使用权出让合同补充协议，将土地使用权变更至全资子公司名下，相关事项应在出让公告中明确。

**（二）权属登记**

1.不动产登记。土地成交完成且已缴纳相关土地出让金及税费后按照不动产登记的有关规定办理不动产权证书，土地用途按土地利用现状分类二级类填写主导用途，同时在附记注明各用途计容建筑面积。土地出让合同约定应当移交相关部门的部分建筑，可分证办理，并在不动产登记系统中附记注明。

2.分割转让。从严控制混合用地项目房屋分割，以工业用地为主导的产业混合用地可参照《郑州市城市有机更新工作中新型产业用地管理办法》（郑办〔2022〕58号）“在不改变产业用地用途且符合规划的前提下经辖区政府(管委会)研究批准后，可按幢、层、间为基本分割单元办理不动产登记手续，最小分割单元面积为300平方米”办理房屋分割登记，项目配套行政办公、生活服务设施不得单独分割转让、抵押。其他类型混合用地房屋分割按规定办理。

**（三）轨道交通TOD综合开发利用**

轨道交通TOD综合开发利用，依据《郑州市城市轨道交通场站及周边土地综合开发实施办法（暂行）》和《郑州市轨道交通段（场）及站点上盖物业综合开发控制性详细规划编制细则（试行）》进行土地供应。轨道交通TOD综合开发利用，涉及产业用地的，可按本意见执行。其他法律、行政法规及政策文件另有规定的，从其规定。

**（四）存量管理**

1.存量处置。复合改造、用地转让及出让金的补缴等按照相关法律法规及《郑州市城市有机更新工作中新型产业用地管理办法》（郑办〔2022〕58号）、《郑州市人民政府关于印发郑州市地下空间开发利用管理暂行规定的通知等文件执行》（郑政[2021]14号）等文件要求执行。

2.方案调整。取得土地使用权后，在不突破项目总计容建筑面积及各用途总计容建筑面积的前提下，允许在土地出让合同约定的用途复合范围及构成比例范围内进行调整，土地使用权人应当持调整方案（调整比例、建筑指标、总平面方案等）向项目所在地自然资源规划部门备案，签订补充合同，无需补缴地价。（参照厦门）

1. 产业监管与产业运营

1.项目监管协议。企业竞得土地后须与各区政府签订项目监管协议。项目监管协议包括但不限于设计要求房屋建设标准、产业配套服务与运营管理等相关内容

2.产业发展监管协议。购置产业用房的企业购置产业用房时须与区产业主管部门共同签订三方产业发展监管协议。产业发展监管协议的内容句括但不限于产业准入条件、产出效率、企业贡献、节能环保二次转让条件、退出机制、抵押限制、强制执行、违约责任、失信行为惩戒等相关条款。

1. 保障措施
2. 落实职责分工。各相关单位要提高思想认识，完善工作机制，落实工作责任，确保本方案确定的各类工作事项落到实处。各区政府（管委会）应当统筹协调试点项目的推进工作；资源规划部门负责核定规划条件、编制出让方案、组织土地出让及后续规划功能调整的合规性审查工作；建设、市场监督、住房等部门依职责开展混合产业用地项目建设、开发运营等过程中的相关工作。
3. 加强信用监管。相关部门要加快构建以信用为基础的新型监管机制，推进分级分类监管，按照投资建设协议有关约定，将相关责任主体违法违规违约行为纳入信用档案管理。

（三）加大宣传引导。各相关单位应当加强舆论引导，扩大宣传覆盖面，增进市场主体对试点工作的了解和支持，为工作的顺利推进营造良好的舆论环境。

（四）做好工作总结。各相关单位认真做好工作的跟踪评估，对实施情况、取得成效及存在问题进行全面分析，研提建议、及时总结。