

平龙政〔2021〕38号

# 平顶山市石龙区人民政府 关于解决企业用地及规划建设审批等 历史遗留问题的处置意见

各街道办事处，区政府各部门，各企事业单位：

为深入贯彻落实全省推进县域经济高质量发展工作会议精神，创新发展理念，全面提升产业集聚区节约集约用地水平，推进产业集聚区“二次创业”，促进区域经济高质量发展，根据《河南省人民政府关于推进产业集聚区用地提质增效促进县域经济高质量发展的意见》（豫政〔2020〕32号）、《河南省人民政府办公厅关于印发全省产业集聚区“百园增效”行动方案的通知》（豫政办〔2020〕43号）、《河南省百园增效行动领导小

组办公室关于印发产业集聚区用地提质增效政策解读的通知》（豫百园办〔2021〕4号）、《河南省自然资源厅贯彻落实自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知的意见》（豫自然资发〔2021〕34号）、《河南省自然资源厅关于印发服务“万人助万企”十项措施的通知》（豫自然资发〔2021〕40号），现结合我区实际，提出如下工作意见，请认真贯彻落实。

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真落实省市关于推进县域经济高质量发展的决策部署，以“百园增效”行动为抓手，创新观念政策，综合运用法律、行政、经济、市场等手段，推进石龙区产业集聚区提质转型和县域经济高质量发展。

## 二、工作目标

（一）到2022年底，整备、盘活产业集聚区存量建设用地，基本完成历史遗留问题用地手续完善工作，低效用地得到有效提升，建立工业用地“标准地”出让和全生命周期管理制度。

（二）产业集聚区新增建设用地规模得到合理有效控制，批而未供、闲置和低效用地得到充分利用，工业用地“标准地”出让和全生命周期管理制度更加完善，土地市场化配置效率全面提高，工业用地亩均税收进一步提高。

## 三、工作措施

（一）**盘活存量土地，提升利用水平。**以存定增促进消化批而未供土地，严格控制新增建设用地计划指标的使用，对新招商项目，应优先选址利用批而未供土地，项目已落实但因征地拆迁、

基础设施不配套等原因不能及时供应土地的，一是统筹运用财政资金、土地储备债券资金实施土地储备，加快征地补偿安置，由区土地收购储备中心统一收购储备。二是鼓励企业腾笼换鸟，大力协助有实力企业进行收购，为下一步工业用地“标准地”出让打好基础，提供项目用地来源保障。

**（二）积极稳妥处置已批未供即用土地。**以建设诚信政府、优化营商环境、实事求是处理遗留问题、严格规范操作为原则，对 2018 年年底前已批未供即用的招商引资工业项目用地，经产业集聚区管委会认定，项目符合国土空间规划和产业准入政策，且运营良好、亩均产出效益较高、履约情况较好的，可以协议出让方式完善用地手续，由自然资源主管部门按照实测现状出具规划设计条件后，签订土地出让合同。土地出让年期以项目开工建设时点起算，具体项目开工建设时点由产业集聚区管委会根据实际情况认定。土地出让价款按照尊重历史的原则，在不违背协议出让最低价的基础上，合理确定土地出让价格。估价期日可以项目开工建设时点为准，于 2021 年年底前完善用地手续，办理不动产登记。对已批未供即用的城市公共服务和基础设施项目用地，可将划拨决定书直接核发给相关权利主体，办理不动产登记。对未供即用涉及的行政处罚，经政府同意先行开工建设的，不再履行行政处罚程序，不再没收和处置违法建筑物和其他设施。

**（三）联审联批简化规划建设审批及核实程序。**对已办理土地证经区政府同意先行开工建设，但未办理规划许可、施工许可、房屋竣工验收、消防设计审查验收、规划核实等手续的项目，由

企业提供具备相应资质的建设工程质量检测机构对房屋质量进行检测合格的报告、消防设施检测机构对消防设施检测合格的报告后，经区政府组织相关部门采取联审联批方式集体决策并出具书面同意意见后，不再进行行政处罚，相关主管部门不再办理建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程消防设计审查意见、建设工程施工许可证、建设工程消防设计审查意见、建设工程消防验收意见、工程竣工验收备案证书、规划核实意见书等前期手续，联审联批意见表直接作为申请办理房屋不动产登记的证明材料，所登记房屋需权属清晰无争议，无司法查封。

**（四）坚持以用为先处置闲置土地。**对因拆迁不到位、高压走廊、信访稳定等原因造成企业不能按期开工建设，或司法查封的闲置土地，不再进行土地闲置认定和收取土地闲置费，相关部门要积极协助企业消除开工障碍，促进项目早日开工建设。对于上述情况造成土地确实无法开工建设的，经协商一致，可由区土地收购储备中心有偿收回土地使用权，收储价格不得超过企业原土地取得成本。

**（五）着力解决和纠正恶意囤地圈地问题。**全面清理土地使用者依法取得国有建设用地使用权后，未经原批准用地的人民政府批准，超过约定、规定的期限未动工开发建设的，存在恶意囤地圈地造成的闲置土地，发现一起、查处一起，严格按照《闲置土地处置办法》等政策规定处置到位。涉及的城镇土地使用税不予减免。

—

— —

#### 四、组织机构

为切实加强对我区产业集聚区解决企业用地历史遗留问题工作的领导，及时研究和解决工作中存在的问题和困难，区政府决定成立以常务副区长李刚为组长，副区长尹小曼、产业集聚区管委会主任王勇、副区长赵红利为副组长，区法院、产业集聚区管委会、发改委、国土资源、城建交通、应急管理、生态环保、工信、税务、城市管理、人防、消防等职能部门负责人为成员的企业用地历史遗留问题处置工作领导小组，下设办公室，办公室设在国土资源局，由李保民同志兼任办公室主任，负责日常工作。

#### 五、部门职责

各成员单位依照职能配合做好产业集聚区企业用地历史遗留问题工作，重点是做好已批已征未供、已批未征未供、未征未供即用正在生产企业完善手续和停工停产及倒闭企业的盘活处置工作。

产业集聚区、发改委、工信局对企业入驻产业集聚区是否符合国家产业政策，项目落地开工时间进行审查认定；区国土资源局、建设交通局、城市管理局对企业用地是否符合空间规划进行审查认定；区建设交通局、城市管理局对企业施工规划许可、房屋竣工验收备案等进行审查认定；生态环境局、应急管理局、人防办、建设交通局等部门分别对企业环评、安全、人防、消防设计审查与验收进行审查认定；税务部门依法落实减税降税政策，降低交易成本，提高存量土地资源效率。区法院对停工停产倒闭企业，主动协调金融机构，理清闲置低效土地债权债务关系，提出

清偿处置意见。国土资源局针对批而未征、征而未供企业，完善供地手续，办理不动产登记。

## 六、工作要求

（一）各相关部门要高度重视已批未供土地处置工作，以建设诚信政府、优化营商环境、实事求是处理遗留问题，积极推动构建“政府主导、部门联动”的工作机制，区政府将定期组织产业集聚区管委会、国土资源、城乡建设、税务、环保、城市管理、人防、消防等部门召开联审联批工作会议，力争在 2021 年底前完成批而未供土地处置工作，2022 年底前完成房产登记历史遗留问题处置工作。

（二）产业集聚区外 2018 年年底前已批未供即用的招商引资工业项目、城市公共服务和基础设施项目、2018 年年底前已取得土地证的房地产项目的用地及规划建设等相关手续办理工作参照本意见执行。

（三）企业用地因债务纠纷已被法院查封的，由区政府协调、筹资、处置。查封解除后，区土地储备中心以低于市场评估价格优先予以收购储备。

（四）对于已批未供且已倒闭的企业，一是责令其拆除厂区内地上所有附着物及相关设施，净地交还给区政府。二是对厂区内地上建筑物尚有使用价值的，经中介机构评审估价后予以处置。三是对于“难缠户”“钉子户”将通过行政的、经济的、法律的途径予以处置。

（五）对未批先建的违法用地企业，一是责令限期办理土地审批手续。二是对于不能按期完成土地审批手续的企业，将严格按照相关规定从重处罚。三是对于能够按期完成土地审批手续的企业，区政府将继续给予优惠政策，由相关部门简化程序协助完善相关手续。

（六）本文件于 2022 年 12 月 31 日废止。

2021 年 11 月 2 日