

南阳市自然资源和规划局文件

宛自然资〔2021〕57号

南阳市自然资源和规划局 关于印发《服务“万人助万企”十项措施》的 通知

各县（市、区、管委会、工区）自然资源主管部门，机关各科室、局属各单位：

《服务“万人助万企”十项措施》已经局党组研究，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

南阳市自然资源和规划局

2021年7月30日



服务“万人助万企”十项措施

为深入贯彻市委、市政府“万人助万企”重要决策部署，牢固树立服务企业就是服务全市工作大局的思想理念，以“百园增效、服务万企”为主阵地，以助企强市为己任，当好“金牌店小二”，为全市经济社会发展提供坚强的自然资源要素保障。根据河南省自然资源厅《服务“万人助万企”十项措施》文件精神，结合我市自然资源工作实际，制订以下措施。

一、强化国土空间规划引领。（一）优化过渡期规划管理，在国土空间规划批准前，选址在近期城镇开发边界内的城镇建设用地及选址在近期城镇开发边界外的乡村建设用地，不涉及生态保护红线和基本农田的，由市县政府出具纳入国土空间规划的承诺，按符合规划报批；县级以上立项单独选址建设项目不符合土地利用总体规划的，实行规划调整和用地报件同步报批。（二）在编制国土空间规划时，严格按照不低于城镇建设用地总规模 25%，力争达到 30%的比例划定工业用地保护红线，引导生产空间的合理布局。（三）在国土空间规划编制过程中，集中建设区外合理划定弹性发展区，保障重大产业项目用地空间。四是在村庄规划编制过程中，探索规划“留白”机制，预留 5% 的新增建设用地机动指标，保障乡村文旅设施及农村新产业用地。

二、全力做好土地要素保障。（一）对纳入国家重大项目清单、国家军事设施重大项目清单的项目用地，纳入“河南省重点保障项目用地清单”的能源、交通、水利、军事设施、产业等单

独选址项目用地，实行计划指标重点保障，各县区单独组卷，纳入绿色通道、快审快报。积极向上争取增量，盘活存量，对纳入省先进制造业和新兴产业四个清单的产业项目应保尽保。（二）新增商业、住宅及其他经营性用地，不再要求统一使用 B 类复垦券，各地可结合实际，自行决定使用计划指标或增减挂钩指标报批用地。重点产业项目违法用地经依法处理后补办手续的可以使用计划指标。（三）统筹安排使用国家级贫困县（社旗县、桐柏县、内乡县、镇平县、南召县、淅川县）计划指标各 600 亩，省级贫困县（方城县）、大别山革命老区县（唐河县）计划指标各 300 亩，专项用于巩固拓展脱贫攻坚成果和乡村振兴产业等项目用地需求。（四）鼓励通过增减挂钩途径保障产业项目用地，增减挂钩指标应保尽保，选址在各类园区和产业集聚区的，每个有条件的县区保障 500 亩“先建后拆”循环使用额度。城乡增减挂钩周转指标归还期限不超过 3 年。（五）对全市年度高质量发展考核评价排序前 5 名的产业集聚区，各奖励土地利用计划指标 100 亩。（六）建设项目因施工、地质勘查和抢险救灾等需要临时用地，经县级自然资源主管部门批准可临时占用，临时用地涉及永久基本农田的，报上级自然资源主管部门备案。

三、深化审批制度改革。（一）持续推进“多评合一”、“多测合一”、“多审合一”、“多证合一”、“多规合一”。精简前置材料，简化工作流程，压缩办理时限，《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》等 53 个行政审批事项 1 天办结。

（二）全面开展社会投资小型低风险产业类项目建设工程设计方案告知承诺制。对南阳行政区域内，信用等级良好的社会投资小型低风险产业类项目，实行建设工程设计方案告知承诺制，切实服务、支持企业快速发展。（三）稳步推进工业用地“标准地”出让，实行“标准地+代办制”、“标准地+告知承诺制”审批模式。“标准地”供应时，各产业集聚区管理机构要制定拟供应土地的亩均投资强度、亩均税收、容积率、环境标准等指标，纳入土地出让条件。产业集聚区管理机构选派专人无偿为“标准地”项目提供全流程或部分审批事项代办服务。对通过事中事后监管能够纠正不符合审批条件的行为且不会产生严重后果的审批事项，实行告知承诺制。（四）支持工业企业快速落地开工，工业项目的建设工程设计方案原则上由自然资源和规划部门进行审查，不再提交规委会审议。（五）提前审查，实现“拿地即开工”。市、县（区）政府（管委会）与企业签订招商引资协议，确定项目选址和项目主体后，自然资源和规划部门及时出具规划条件。支持企业先行开展地勘、建设工程方案设计和施工图设计等前期工作，并主动介入提前进行建设工程设计方案的审查，并出具审查意见。企业在收到自然资源和规划部门对建设工程设计方案审查通过的意见后，开展施工图设计及审查工作。企业在依法按程序签订国有土地使用权出让合同后，对符合法定条件的，自然资源和规划部门当天核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。

四、降低工业企业用地成本。（一）鼓励采取先租后让、租

让结合、长期租赁方式使用工业用地。实行新增工业用地出让年期不超过20年+有条件续期的土地供应政策，按照“谁提出，谁监管”的原则，用地企业取得土地后，在与自然资源行政主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》的同时，与产业集聚区管理机构同步签订《履约监管协议》，期满经项目所在的产业集聚区管理机构评估符合可以协议方式办理续期。（二）属于战略性新兴产业项目且用地节约集约的，土地出让底价可按所在地土地等别对应工业用地最低价标准的70%执行。（三）各类产业园区统一开展土地勘测、压覆矿产、地质灾害三项评估，评估成果供落地园区项目免费使用。（四）各县区根据市场需求状况，启动新一轮城镇基准地价调整更新，以降低工业企业用地成本。

五、妥善解决历史遗留问题。（一）加快征地拆迁、补偿安置，前期开发和基础设施配套建设。严格执行土地出让金市区分成流程，在国有土地出让收入入库后，由财政部门根据国家、省、市规定提取有关基金和市分成后，将总出让收入中应提取的5%土地储备基金和区级分成（成本和净收益）部分全部转入土地储备开发中心资金专户，由市土地储备开发中心核算后拨付各区。（二）对于2018年年底前已批未供即用的招商引资工业项目用地，经县（区）政府（管委会）组织摸排、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，可以协议出让方式补办用地手续，签订土地出让合同。土地出让年期原则上以项目开工建设时点起算，具体项目开工建设

时点可由产业集聚区管理机构根据实际情况认定。（三）经县级人民政府同意先行开工建设的，对违法占地可不再履行行政处罚程序、没收处置违法建筑物和其他设施。（四）经县级人民政府同意先行开工建设，未办理规划许可手续的项目，实际建设内容与地块控制性详细规划一致的，报经政府集体决策同意并出具书面意见后，可不予行政处罚，自然资源主管部门不再办理建设工程规划许可证等前期手续，直接出具建设工程符合规划的核实意见确认书，作为申请办理不动产登记时符合规划的证明材料；实际建设内容与地块控制性详细规划不一致的，若采取措施可以消除对规划实施影响的，应纠正完善并处罚到位后，自然资源主管部门不再办理建设工程规划许可证等前期手续，出具建设工程符合规划的核实意见确认书，作为申请办理不动产登记时符合规划的证明材料。（五）对于政府与企业互有瑕疵，造成土地确实无法开工建设的，经协商一致，可有偿收回土地使用权。各县区可对“政府与企业互有瑕疵”制定明确的认定标准，同时，建议在确定有偿收回价格时，以不超过企业原土地取得成本为宜。

六、支持工业企业转型升级。（一）对符合相关规划、不改变用途的现有工业用地，通过厂房加层、老厂改造、内部整理等途径提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款，不再进行相关规划条件的变更，直接审批建设工程设计方案。（二）在不改变用地主体的前提下，工业企业利用存量房产发展新业态、创新商业模式、开展线上线下融合业务，在五年内可继续按原用

途和土地权利类型使用土地。（三）鼓励新型产业用地兼容复合利用，出让起始价可按照相应土地用途评估价、物业自持比例等综合确定，制订出台《南阳市人民政府关于产业集聚区新型产业用地（M0）的实施意见》文件，科学确定新型产业用地指标，引导土地用途兼容复合利用。

七、畅通不动产登记绿色通道。（一）在办事大厅不动产登记综合服务区“咨询台”设置“首席服务官”小组，增加等待座椅、保障茶水供应，开展以“午间无休”、为企业上门服务和延时、错时、预约办理等特色服务活动。（二）建立企业走访回访制度，企业分包联络员逐一深入分包企业开展一对一走访，建立企业服务长效服务机制和企业服务微信群，宣讲营商环境有关政策和不动产登记改革事项，发放《不动产登记服务企业明白卡》，面对面听取企业心声，收集企业办理问题和意见建议，实现“不限地点、不限时间”，为企业免去跑腿负担，降低时间成本。（三）实行告知承诺制，由企业承诺为小微企业免收不动产登记费。（四）建立企业绿色通道，联合房管、税务开设企业办证专窗，企业办理转移登记在1个窗口提出申请、提交1套材料，只用1个环节、现场办结，当场缴费、证书立等可取。（五）企业之间存量非住宅房屋买卖业务，不再进行房屋买卖合同网上签约，企业可直接申请缴税及转移登记。（六）合理优化窗口，减少排队等待时间，加快推进交易登记一次办妥和房屋测绘、土地测绘一次办妥。

八、增强企业土地融资能力。（一）工业用地土地分割转让

应遵循节约集约利用原则，拟分割的地块满足基本的退距、消防等条件，由自然资源和规划部门审查是否具备独立分宗条件，不影响生产、经营和使用功能。允许高标准厂房在不改变功能和土地用途的前提下，按幢、层等固定界限为基本单元分割转让并登记。（二）债权债务合同符合法律法规前提下，自然人、企业均可作为抵押权人办理不动产抵押登记。（三）建设用地使用权连同地上建筑物、其他附着物可依法设立多个抵押权，同时设定多个抵押权人时，应载明抵押权顺位。（四）以划拨方式取得的建设用地使用权可以依法依规设定抵押权。划拨土地抵押时，自然资源部门依法办理抵押登记手续，不再另行办理抵押审批手续。

九、改进矿产服务保障方式。（一）深化“放管服”改革，将普通建筑石料矿业权出让计划批准权限下放至各县区人民政府，普通建筑石料的采矿权出让登记工作由县级自然资源部门负责。

（二）严格矿业权公开出让，营造公平竞争环境，全面推进采矿权“净矿”出让。（三）便利申请，实行矿业权“一网受理、全省通办”不见面登记模式。（四）减少采矿权申请登记资料，申请采矿权登记时，不再提交环境影响评价报告及批复。竞得人申请办理采矿权登记，相关要件（矿产资源开采与生态修复方案，简称“三合一方案”）暂时无法提供时，可由企业作出承诺，登记机关容缺办理采矿权登记手续。

十、建立上下协同联动机制。全市自然资源系统在党委、政府的统一组织领导下，坚持上下分级负责、协同联动发力。（一）

建立联席会议制度。在市政府层面建立矿产资源管理联席会议、重点项目建设用地审查报批联席会议议事协调机构，加强部门沟通协调，打破行政壁垒，研究解决自然资源要素保障新情况，新问题，着力解决难点，打通堵点。（二）成立重大建设项目用地保障工作专班。明确责任领导，主动对接企业涉地涉矿实际需求，实行问题、责任和任务清单管理，梳理重大项目用地保障问题，建立重大问题及时报告制度，对用地保障全流程全要素统筹调度，对市级能解决的问题提交市政府重点项目建设用地审查报批联席会议研究解决，重大事项提交省厅集中会商研究。（三）实施自然资源要素保障各个环节政策咨询。梳理自然资源要素保障中涉及空间规划审查、用地审查、土地使用标准审查、建设项目用地预审与选址等环节政策，每个环节设立政策咨询员，在市县两级自然资源部门网站公开，提供从建设项目规划选址、用地获批到确权登记发证全过程服务指导，全面打通部门与企业双向互动渠道，全力推进项目及时落地。

南阳市自然资源和规划局办公室

2021年7月30日印发
