

南安市人民政府办公室文件

南政办规〔2024〕4号

南安市人民政府办公室关于 印发南安市进一步加强项目用地 出让管理补充规定（试行）的通知

各乡镇（街道）人民政府（办事处），经济开发区、雪峰开发区管委会，市直各单位：

《南安市进一步加强项目用地出让管理补充规定（试行）》已经南安市人民政府第39次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

南安市人民政府办公室
2024年1月18日

（此件主动公开）

南安市进一步加强项目用地出让管理 补充规定（试行）

为进一步加强和改进项目用地出让的组织实施，充分发挥土地要素在经济发展中的重要支撑作用，推进用地提质增效、节约集约利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《福建省工业用地招标采购挂牌出让实施办法》以及《福建省人民政府办公厅关于推行工业用地“标准地”改革的指导意见》等法律法规规定和文件精神，结合我市实际，制定本补充规定。

一、实施“净地”出让

拟出让地块必须完成土地征迁、地上物清表、土地平整并完成简易围墙密闭，达到“净地”出让条件。其中涉及矿产资源的，按照泉州市《关于进一步规范全市建设工程项目范围内剩余砂石土处置工作（试行）的通知》（泉资源规范〔2022〕4号）进行有偿处置后，再办理供地手续。

二、规范费用收取

拟出让地块的前期开发费用均由市财政或指定的国有企业承担，纳入土地开发成本。

（一）土地平整费用。土地平整工作由市资源局牵头组织，乡镇（街道、开发区）实施，涉及砂石土等矿产资源的由市自然

资源局负责拟定砂石土处置方案报市政府批准后，纳入市公共资源交易平台进行公开有偿处置，市属国有企业参与每宗竞拍。涉及的矿产资源处置收入，在扣除平整费用及上缴部分费用后，由市财政、乡镇（街道、开发区）按 1:1 的比例分成。矿产资源收入不足以抵扣土地平整费用的部分，加入土地招拍挂出让底价。

（二）耕地占补平衡指标费用。涉及使用新增建设用地的（不包含收储的存量国有土地），出让底价在土地评估价格的基础上，加收耕地占补平衡指标统筹费用。耕地占补平衡指标费用进行全市统筹，标准为 5 万元/亩（不分地类），实行动态管理，与基准地价同步测算更新并公布实施。

以先租后让方式供地的，耕地占补平衡费用先按应缴总额的 10% 加入出让底价，剩余部分待转为协议出让时一并收取；若租赁到期后因政府原因未取得出让土地的，返还已缴纳的耕地占补平衡费用（不计利息）；若租赁到期后因企业自身原因违约未取得出让土地的，不返还已缴纳的耕地占补平衡费用。

（三）基础设施建设费用。项目用地基础设施由市政府指定的国有企业负责实施建设，建设费用计入土地开发成本，但不纳入出让底价，基础设施建设费用由市招商部门与预约用地单位在项目投资协议中约定。

（四）优惠政策方面。除属市长办公会研究确定的重大招商项目外，不再实行有关地价的优惠政策。

三、加强出让管理

(一) 加强项目审查监管。市招商部门要做好拟用地项目的考察评估，与项目用地预约单位签订项目投资协议，明确约定固定资产投资强度、投产时间、亩产税收、基础设施建设费、公共物业管理费、缴税纳统、违约责任等投资建设监管内容，项目用地预约单位依法参与工业用地招拍挂竞买。市自然资源利用管理联席会议工作小组办公室（以下简称市联席办）牵头，各相关职能部门按对应职责负责对项目投资协议内容实施全流程监管，属地乡镇（街道、开发区）落实“属地管理”责任。

(二) 灵活土地出让方式。工业项目用地除了采用挂牌出让外，适度推行先租后让。

以先租后让方式供地的，租赁期限为五年，按先租后让总成交价价的 10% 一次性缴清租金。租期期满达到合同约定亩产税收等条件的，按先租后让总成交价扣除已缴交租金的标准一次性收取土地出让金，以协议出让方式继续使用土地，土地使用权期限按先租后让土地使用权期限扣除已租赁期限确定。先租后让项目租赁期满后经考核未达到约定条件的，按照《南安市人民政府办公室关于印发南安市推进工业用地节约集约利用若干措施的通知》（南政办〔2020〕55 号）以及出让合同等有关约定条款执行。

(三) 严控项目用地规模。用地面积大于 100 亩的，原则上实行分期供地或部分先租后让供地。鼓励引导非规上工业项目入驻小微产业园，租赁、购买使用标准厂房。

(四) 明确亩产税收标准。新增工业项目用地选址于南安经济开发区管理范围的，投产后的前五年地均税收原则上不低于 20 万元/亩；选址于溪美、美林、柳城、霞美、省新、丰州、官桥、水头、石井、雪峰等地的，投产后的前五年地均税收原则上不低于 18 万元/亩；选址于梅山、洪濂、仑苍、诗山、康美、金淘、码头、罗东、英都、九都、乐峰、洪梅、东田等地的，投产后的前五年地均税收原则上不低于 15 万元/亩。项目纳税完成情况实行年度考核，一年一次，纳税金额以税务部门统计数据为准。

(五) 强化项目建设周期。项目用地自签订《国有建设用地使用权出让合同》之日起，工业项目用地必须在 6 个月内办理完成规划许可、施工许可、环境影响评价等手续并开工建设。从开工之日起，项目用地面积 30 亩(含)的，须在 12 个月内投产并竣工；用地面积 30 亩-100 亩(含)的，须在 12 个月内投产、18 个月内竣工；用地面积 100 亩以上的，须在 12 个月内投产、24 个月内竣工。项目未能按期开竣工的，应提前 30 日提出延期申请，开工延期不超过 3 个月，投产延期不超过 6 个月。工业企业新增工业用地的，原则上投产一年内应实现升规纳统。

四、严格转让管控

自然资源局与用地竞得单位签订《国有建设用地使用权出让合同》中应明确土地使用权转让或分割登记的期限和条件，严格转让管控。

五、其它方面

（一）因不可抗力、自然灾害、土地征迁问题、国家法律法规要求或政策限制经营、非法阻扰经营等客观因素影响，导致用地单位未能履行相关约定的，由招商协议中负责监管的实施单位调查形成书面认定材料，经市联席办同意后，可以免于用地单位承担影响期间的违约责任。

（二）属市政府签订招商协议的项目，相关开竣工时间、亩产税收等，以招商协议条款为准。

（三）本文件由南安市自然资源局会同相关部门负责解释，自2024年2月1日起施行，有效期至2026年1月31日止。我市本级之前其他土地出让相关管理规定与本补充规定不一致的，以本补充规定为准。