

闽侯县人民政府文件

侯政文〔2019〕93号

闽侯县人民政府关于 印发闽侯县关于进一步规范新出让工业用地 管理的意见（试行）的通知

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处，青口投资区、闽侯经济技术开发区管委会，县直各有关部门：

《闽侯县关于进一步规范新出让工业用地管理的意见（试行）》已经县政府研究，现印发给你们，请认真贯彻执行。

闽侯县人民政府

2019年12月23日

闽侯县关于进一步规范新出让工业用地管理的意见（试行）

为进一步规范工业用地出让、转让管理，促进土地利用方式转变，增强土地资源保障发展的支撑能力，做到“真招商，招好商”，提升工业用地的投入产出效益，保障我县经济社会可持续发展，根据土地管理法律法规等规定，结合我县实际，就进一步规范新出让工业用地管理制定意见如下：

一、建立评估会审准入机制

新引进的工业项目，要严格按照《闽侯县新引进工业项目用地考核暂行办法》（侯政办〔2017〕279号）规定，在招商项目达成意向后，由县商务局（投促局）组织委托独立第三方专家评审组对企业运营状况、发展规划、产品优势及市场、预期税收贡献等进行评估，提出对招商项目的评估结果、审核意见和建议，报县政府组织相关部门进行会审。纪要中载明：以企业名义预申请的用地在挂牌成交并签订《土地出让合同》前，该预申请工业用地不属于预申请企业，不得用土地名义进行转让、招商活动等。会审纪要印发后，按企业名义预申请报批土地，不再收取土地报批预申请保证金和纳税保证金。

二、实施多种方式供应土地

根据《自然资源部办公厅关于印发〈产业用地政策实施工作指引（2019年版）〉的通知》（自然资办发〔2019〕31号）

以及《福州市人民政府办公厅关于印发促进产业高质量发展若干方案（意见）的通知》（榕政办〔2019〕120号）精神，按照产业不同生命周期和企业用地需求，可以采取先租后让（详细办法另行制定）、出让等方式，以招标拍卖挂牌方式供应国有建设用地使用权。

三、设立工程建设资金监管专户

1. 预申请工业用地出让前，预申请人需提供预申请用地初步总平面设计方案，提供项目建安总投资额，并与乡镇（街道）、开发区管委会签订《工程建设资金监管协议》，同意设立工程建设资金监管专户，由预申请人、乡镇（街道或开发区管委会）、银行共同参与监管。

2. 将下列规定作为挂牌出让条件在公告中予以明确：挂牌成交后，在签订《土地出让合同》前，竞得人必须将50%的建安总投资额作为工程建设资金存入工程建设资金监管专户（上不封顶，但每亩不得低于50万元，此标准三年一定），县自然资源和规划局根据竞得人提供的《工程建设资金监管协议》和银行资信证明，签订《土地出让合同》。

3. 挂牌成交后，竞得人（企业）必须在一个月内在《工程建设资金监管协议》约定的建设资金足额存入设立的工程建设资金监管专户，未足额缴交的，原则上签订的《成交确认书》自动取消；

4. 项目开工建设后，工程建设资金监管专户即可支出专款用于厂房建设和生产设备采购，在工程建设资金监管专户仅剩

总建安成本的 10%时，竞得人需再将剩余 50%的总建安成本存入专户。

四、促进土地快速有效利用措施

1. 交地公证。预申请工业用地农转用征收审批后，地块所在地的乡镇（街道）要抓紧做好征拆交地工作，形成“净地”或“熟地”后，引进第三方交地确认公证机制，与预申请人签订《交地确认书》，在一个月內上报办理挂牌出让手续。

2. 闲置收回。

（1）签订《土地出让合同》后，企业应立即开工建设。超过合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，向国有建设用地使用权人下达《征缴土地闲置费决定书》，按照土地出让或者划拨价款的百分之二十征缴土地闲置费；

（2）对超过合同约定动工开发日期满两年未动工开发的，向国有建设用地使用权人下达《收回国有建设用地使用权决定书》，无偿收回国有建设用地使用权。

3. 限期竣工。为提高土地利用效益、按需供地，促进项目按期竣工投产，防止出现低效用地，原则上不允许分期建设、不再分期办理建设审批、不再分期办理规划和土地核验。

4. 早投产奖励。自《土地出让合同》签订之日起，三年内企业在闽侯县缴交的税收（不含土地交易、厂房建设产生的税收），按市政府出台的税收贡献给予财政奖励（详见其他文件）。

《土地出让合同》签订后，企业在闽侯县缴纳税收未达到每亩60万元前，该用地不许转让、出租。

五、其他事项。本试行意见自发布之日起执行，由县自然资源和规划局负责解释。