

索引号:	11220000013544357T/2016-01011	分类:	国土资源、能源、土地;通知
发文机关:	吉林省人民政府办公厅	成文日期:	2016年06月06日
标题:	吉林省人民政府办公厅印发关于保障服务业发展用地若干政策措施的通知		
发文字号:	吉政办发〔2016〕37号	发布日期:	2016年06月08日

吉林省人民政府办公厅印发 关于保障服务业发展用地若干政策措施的通知

吉政办发〔2016〕37号

各市（州）人民政府，长白山管委会，各县（市）人民政府，省政府各厅委办、各直属机构：

《关于保障服务业发展用地若干政策措施》已经省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

吉林省人民政府办公厅

2016年6月6日

关于保障服务业发展用地若干政策措施

为全面贯彻落实《中共吉林省委吉林省人民政府关于加快服务业发展的若干实施意见》（吉发〔2016〕6号）精神，提高国土资源保障服务业加快发展的能力，根据国家和我省有关法律、法规、政策，结合我省实际，提出如下政策措施：

一、切实保障服务业发展用地，提高土地节约集约利用水平

（一）统筹规划，突出重点，保障服务业发展用地供给。坚定不移地落实打好服务业发展攻坚战的总体要求，切实为服务业发展提供土地资源保障。各级国土资源部门要在调整完善土地利用总体规划过

程中，优先安排各类服务业建设用地规模。确保生产性服务业、医疗、养老、医养结合、旅游、体育等各类服务业设施用地在土地利用年度计划和土地供应计划中得到落实。开辟服务业项目建设用地审批“绿色通道”，对服务业项目提前介入，加快审批进度。对需占用耕地且本地补充耕地确有困难的，通过全省“补充耕地指标交易平台”协调解决。实施服务业用地出让“预公告”制度，缩短供地时限。

（二）支持企业利用存量用地发展生产性服务业，推动服务业与制造业融合发展。原工业企业整体转型或剥离，利用自有用地设立为原工业企业直接服务的服务业企业，可按协议出让方式补交土地使用权出让金，并可按土地新用途办理相关手续。鼓励利用存量房产、土地兴办研发设计、文化创意等生产性服务业和现代服务业项目。对利用自有工业厂房、仓储用房等存量房产、土地资源兴办生产性服务业项目并连续经营的，可在3年内保持原土地用途和使用权人不变更。旧城区改造、城区企业搬迁、关停淘汰落后产能腾出的土地，优先用于服务业发展。利用存量土地建设服务业项目的，优先办理建设用地审批及供地手续。

（三）支持企业兼并重组利用过剩产能项目用地发展服务业，促进经济结构调整。企业兼并重组钢铁、煤炭、电解铝、水泥、平板玻璃、建材等企业，用被兼并重组企业用地从事研发、设计和文化创意的，可享受利用自有工业用地兴办生产性服务业的政策，连续经营的，可在3年内保持原土地用途和使用权人不变更。

（四）鼓励利用低效用地发展服务业，实现节约集约用地和服务业发展互助共赢。支持以现代科学技术改造提升传统服务业向现代服务业转型升级，鼓励工业企业提高现有工业土地使用效率，支持企业利用自有工业用地发展自营生产性服务业。工业企业调整用地结构增加服务型制造业服务设施和经营场所，其建筑面积比例不超过原建筑面积15%的，可继续按原用途使用土地，但不得分割转让；以自有用地用于自营生产性服务业，提高建筑容积率的，经依法批准，可按土地新用途办理相关手续。

（五）鼓励利用工矿废弃地建设旅游等服务业项目，促进地质环境改善。支持复垦利用工矿废弃地、垃圾场等历史遗留损毁土地建设旅游项目，按照“谁投资、谁受益”的原则，鼓励土地权利人自行复垦，各地国土资源部门结合实际制定优惠政策吸引社会投资开展矿山环境治理，发展旅游服务业。政府收回和征收的历史遗留损毁土地用于旅游等服务业项目建设的，应通过招标拍卖挂牌方式合并确定复垦投资主体和土地使用权人。

（六）鼓励利用批而未供和闲置土地建设各类服务业项目。批而未供土地要优先安排给国家重点扶持的服务业项目使用。使用收回的闲置土地建设服务业项目的，在确保地价款当年能全部缴清的情况下，可先支付一半地价款，土地使用权人按约定缴清全部地价款并按约定建设条件竣工该项目后，核发国有建设用地使用证。

二、突出重点，加大对服务业发展的政策支持力度

（七）积极支持生产性、科技及高技术服务业发展。原制造业企业和科研机构整体或部分转型、转制成立独立法人实体，从事研发设计、勘察、科技成果转化转移、信息技术服务和软件开发及知识产权、综合科技、节能环保等经营性服务的，可继续按原土地用途和权利类型使用土地，执行过渡期土地政策。

（八）落实支持养老服务设施和医养结合用地政策。对非营利性养老、医养结合机构，可采取划拨方式优先保障用地。对营利性养老设施用地可以采用租赁方式保障用地；对营利性医养结合机构应当以租赁、出让等有偿方式保障用地，养老机构设置医疗机构的，可将项目中配套建设医疗服务设施相关要求作为土地出让条件，并明确不得分割转让。依法需招标拍卖挂牌出让土地的，应当采取招标拍卖挂牌出让方式。民间资本举办的非营利性养老服务机构改变为营利性养老机构的，养老主管部门以正式文件方式认定后，经市（州）、县（市）政府批准，可为其养老服务设施用地办理协议出让（租赁）手续，并由其补缴土地出让金（租金），其中法律、法规、规章和原《国有建设用地划拨决定书》明确应当收回划拨建设用地使用权的除外。

（九）落实文化科研旅游业和体育设施用地支持政策。支持文艺基础设施和阵地建设，扶持发展民办非营利文化基础设施。利用现有文化遗产、大型公共设施、知名院校、科研机构、工矿企业、大型农场开展文化、研学旅游活动，在符合规划、不改变土地用途的前提下，上述机构土地权利人利用现有房产兴办住宿、餐饮等旅游接待设施的，可保持原土地用途、权利类型不变；土地权利人申请办理用地手续的，经批准可以协议方式办理相关手续。鼓励企业和单位在老城区和已建成居住区中利用自有原划拨土地及地上存量房产兴办经营性体育设施项目，连续经营一年以上的，可以按有关规定办理土地有偿使用手续。

（十）支持使用集体建设用地用于乡村旅游业发展。在符合土地利用总体规划、县域乡村建设规划、乡和村庄规划、风景名胜区规划

等相关规划的前提下，农村集体经济组织可以依法使用建设用地自办或以土地使用权入股、联营等方式与其他单位和个人共同举办住宿、餐饮、停车场等旅游接待服务企业。城镇和乡村居民可以利用自有住宅或者其他条件依法从事旅游经营。

（十一）给予社会力量举办家政服务业以用地政策支持。利用自有房屋及其占用的土地从事家政服务管理及员工培训的，可暂时不变更土地用途，连续经营一年以上的，可以按有关规定办理土地有偿使用手续。

（十二）落实国家充电设施等新型业态的用地政策。属于水资源循环利用与节水、新能源发电运营维护、环境保护及污染治理中的排水和废物收集以及通信设施等类型的项目可按公共设施用途落实用地。对符合《划拨用地目录》的，可以划拨供地，有偿使用的可以租赁方式向中小企业供地，也可先租后让、租让结合。对新能源汽车充电设施、移动通信基站等面积小、需多点分布的新产业配套基础设施，可采取配建方式供地，在供应其他相关建设项目用地时，将配建要求纳入土地使用条件，土地供应后，由相关权利人依法明确配套设施产权关系。

（十三）落实鼓励建设创业创新平台的土地政策。依托国家实验室、重点实验室、工程实验室、工程（技术）研究中心构建的开放共享互动创新网络平台，以及利用现有建设用地建设的产学研结合中试基地、共性技术研发平台、产业创新中心的，可继续保持土地原用途和权利类型不变。按照国家加快构建众创空间的要求，对国家自主创新示范区、开发区、新型工业化产业示范基地、科技企业孵化器、国家大学科技园、小企业创业基地、高校、科研院所等机构利用存量房产兴办创客空间、创业咖啡、创新工场等众创空间的，可实行继续按原土地用途和权利类型使用土地的过渡期政策。

（十四）加大土地政策支持力度，促进“互联网+”行动计划实施，推进线上线下互动，加快商贸流通创新发展转型升级。在不改变用地主体、规划条件的前提下，开发互联网信息资源，利用存量房产、土地资源发展新业态、创新商业模式、开展线上线下融合业务的，可实行继续按原土地用途和权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期满，可根据企业发展业态和控制性详细规划确定是否另行办理用地手续事宜。

三、鼓励社会资本投资服务业工程，支持大众创业

（十五）社会资本举办的服务业机构与国有事业单位享有同等的土地供应政策。社会资本举办的医疗、养老、医养结合服务设施、健康服务、文化、体育、科研、实验、检验等非营利性项目用地，以及旅游用地中粪便处理设施用地符合《划拨用地目录》的，与政府实施的同类项目同样享受划拨供地政策。营利性的项目应有偿使用土地，属于土地一级市场上新供应的商服用地应以招标拍卖挂牌方式出让（租赁）土地。

（十六）发挥市场在配置土地资源中的决定性作用。民间资本举办的现代物流、商贸流通、信息技术、电子商务、服务外包、节能环保、金融保险，以及旅游、快递、售后服务、商务咨询、检测认证、人力资源服务等经营性服务业项目，与国有企业平等受让国有建设用地土地使用权。

（十七）加强农民工返乡创业的用地政策支持。依托现有工业园区、农业产业园区、物流园区等，盘活闲置厂房、整合利用零散空地等存量土地资源，优先建设一批省级农民工返乡创业基地、民族传统创业示范基地、县级互联网创业示范基地。

（十八）支持利用存量土地建设人才公寓。人才聚集的大型企事业单位和产业园区可利用符合用途要求的自有存量用地建设人才公寓，各地国土资源部门要严格按照节约集约用地政策和标准，积极做好人才公寓用地保障工作。

四、对部分生产性服务业项目实行工业用地管理，执行工业地价标准

（十九）落实支持新型业态发展的地价政策。对国家支持发展的新产业、新业态建设项目，属于产品加工制造、高端装备修理的，按工业用途供地，出让底价比照工业用地价格政策制定。

（二十）明确土地用途，支持现代物流业发展。民营企业从事经省政府相关部门认定的重点现代物流项目，其建设用地以仓储为主，附属及配套设施不超过国家规定比例的，按工业用地供地。

（二十一）明确研发用地的地价政策。对属于研发设计、勘察、检验检测、技术推广、环境评估与监测的营利性项目，按科教用地供地，地价可略高于工业用地价格，低于商服用地价格。

（二十二）支持过剩产能企业退出、转产和兼并重组，提高土地利用效率。企业转产为国家鼓励发展的生产性服务业的，可以5年为

限继续按原土地用途和权利类型使用土地；不涉及改变土地用途的，提高土地利用率和增加建设容积率可不再增收土地价款。

（二十三）使用未利用地建设服务业项目可参照执行工业用地最低价标准。在符合土地利用总体规划前提下，企业利用荒山、荒地、荒坡、荒滩和可开发利用的盐碱化土地开发旅游项目，其土地出让底价可按不低于土地取得成本、土地前期开发费用和按规定应收取相关费用之和的原则确定。

（二十四）降低新业态项目用地成本。光伏、风力发电等项目使用荒漠、荒草地等未利用地的，对不占压土地、不改变地表形态的用地部分，可按原地类认定，不改变土地用途，在年度土地变更调查时作出标注，用地可以采用租赁方式取得，双方签订补偿协议，用地报当地县级国土资源部门备案；对永久性建筑用地部分按建设用地管理。

五、加强组织领导，落实监管责任和措施

（二十五）建立政策实施部门联动机制。市、县两级国土资源部门编制国有建设用地供应计划前，应征询相关部门意见。应根据发展改革、工业和信息化、科技、商务、民政及开发区管理等部门研究提出的各类服务业、新产业、新业态项目用地需求，以及规划、建设等部门提出的用地布局、建设时序制定供地计划。

（二十六）建立共同责任机制。将投资和产业主管部门提出的产业类型、生产技术、产业标准、产品质量和服务质量要求作为土地供应条件的，在土地供应后，提出相关条件的部门应当要求土地使用权取得人提交项目用地产业发展承诺书，作为国土资源部门签订土地供应合同的前提条件。提出条件的部门应对承诺书兑现情况履行监管责任。项目竣工投产达不到约定要求的，各相关部门应按职能分工依法依约进行处置。对利用现有建设用地兴办服务业、新产业、新业态项目提供证明文件的部门，应当对项目经营方向进行监管。

（二十七）加强对各类服务业用地的标准控制和供后监管。使用医疗、养老、体育健身设施等建设用地的，严禁改变土地用途，不得分割转让。经各地国土资源部门会同城乡规划等部门充分论证，对新产业工业项目用地，其生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积占总建筑面积比例不超过15%的，可仍按工业用途管理。科教用地可兼容研发与中试、科技服务设施与项目及生活性服务设施，兼容设施建筑面积比例不得超过项目总建筑面积的15%，兼容用途的土地、房产不得分割转让。

（二十八）建立土地利用政策执行情况的定期核验评估制度。签订、接收项目用地产业发展承诺书、土地供应合同、划拨决定书及提供项目符合用地支持政策证明文件的政府相关部门，应按法律文书约定、规定的事项，定期进行核验评估。对不符合用地支持政策的，应及时终止政策执行，对需要承担违约责任的，应当依法依约追究责任；对符合相关规定、约定，且需要办理后续手续的，应及时办理。

（二十九）明确土地鼓励政策过渡期。现有建设用地过渡期支持政策以5年为限，5年期满及涉及土地转让需办理相关用地手续的，可按土地新用途、新权利类型、市场价格，以协议方式办理。

（三十）妥善处置服务业国有企业改制土地资产。企业改制后，其用地符合《划拨用地目录》的可继续以划拨方式使用，改制为一般竞争性企业的，原划拨用地可采用协议出让或租赁方式进行处置。经省级以上政府或有批准权的企业集团批准，改制为授权经营或国有控股公司的企业，原生产经营性划拨用地可采用授权经营或国家作价出资（入股）方式配置土地。