

长春市人民政府办公厅文件

长府办发〔2020〕17号

长春市人民政府办公厅关于规范 土地管理推进优惠政策落实的实施意见

各县（市）、区人民政府，开发区管委会，市政府各委办局、各直属机构：

为落实《中共中央、国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，规范我市土地管理，保证土地的节约集约利用，促进经济高质量发展，结合我市实际，经市政府同意，制定本实施意见。

一、在国土空间总体规划制定中，城乡建设用地规模和指标适度、合理向长春市高质量发展产业布局“四大板块”核心区域倾

斜。在城镇开发边界划定中，合理为“四大板块”拓展区域预留弹性空间，保证各大板块发展空间需要。

二、符合国家、省确定优先和促进发展的汽车整车产业、汽车零部件产业、汽车服务业，医药产业、IT产业、航天航空产业，影视文旅产业（TMT）、生命健康产业、数字产业（软件信息），高端装备和智能制造、健康食品产业和投资10亿元以上产业项目可申请“点状供地”政策，给予用地指标单独保证。

三、对符合“四大板块”规划的主导产业，使用工业、仓储、科研、公共服务设施等性质的用地可享受下列优惠政策。

（一）以土地使用权作价出资或者入股方式供应标准厂房、科技孵化器用地，为小型微型企业提供经营场所。

（二）可采取“先租后让、租让结合”供地政策的，租赁年期为5年，特殊投资在10亿元以上的大型项目，经市政府批准，可延长至10年。

（三）对工业、仓储以及参照工业用地地价标准出让的项目在原有建设用地上新增建设项目，增加建筑面积，经审批提高容积率的，不再增收土地出让价款。使用地下空间的，地下部分不增收土地出让价款。

（四）工业、仓储用地出让金可先交50%，其余可在一年内缴清。

（五）在确定汽车整车、汽车零部件、医药、IT产业等省级重点产业工业用地出让底价时，可按不低于所在地土地等别相对

应标准的 70% 执行，但不得低于土地取得成本、前期开发成本和依法应缴纳相关税费之和。

（六）明确地块引进项目“土地标准”，构筑公开透明、规范高效的新型招商模式，简化供地流程，容缺受理，保障项目开工建设。

四、严格按照规划控制长春高质量发展产业布局“四大板块”内房地产经营性用地规模，对各板块范围内已规划产业（工业性质）用地调整为房地产经营性用地的，调整后的房地产经营性用地出让收益 100% 收缴市级财政，但根据区域产业升级的需要，区域整体用地性质按照程序调整的除外。

五、“四大板块”内各开发区要结合开发时序，拟订 2020—2022 年土地收储出让计划，确保项目落位用地保障，同时合理安排基础设施建设配套，节约集约利用土地。

六、推进土地资源整理“单元化”试点。在城区内选择试点区域，统筹土地资源要素、统筹开发建设、统筹实施时序、统筹成本分摊。各区政府综合考虑空间结构、行政区划、权属边界以及道路、河流、绿地等因素，按规划更新区和规划新建区申请报批土地整理单元。

七、城区范围内（不含双阳、九台）土地储备项目实施征拆包干，包干结余由各区统筹使用，包干亏损由各区自行承担。市土地储备中心会同市财政土地资金审核中心编制招标文件，通过定点采购建立房地产评估供应商库。市土地储备中心委托房地产

评估机构编制包干费用估算报告，报市土地储备领导小组审议通过后，和城区政府签订包干委托合同。

八、对包干项目按完成时限实施奖励制度，年度内如期完成征拆的，按包干费用的 5% 给予奖励；提前 30% 时限完成的，按包干费用的 8% 给予奖励；提前 50% 时限完成的，按包干费用 10% 给予奖励，奖励资金由市财政局在预算中安排。年度内未按时限全部完成的，扣回下放城区该项目土地收益的 10%，并列入市政府重点督办事项。

九、各城区政府、开发区管委会是土地成本包干执行的责任主体，应加强土地成本核算管理，不得将与储备项目无关的贷款利息、前期开发等费用计入土地成本，市规划和自然资源部门依据核算或审计结果供地。市财政局强化对市本级出让土地成本的审核，对开发区（包括省级开发区）建立异常成本复核机制，对土地出让收益明显低于全市平均水平的商服、住宅用地成本，由市财政局进行全面审核。对审核中发现存在不应计入成本的费用，市财政局将通过成本清算扣除或在年底结算中扣回。

十、调整各城区、开发区土地出让收入留用方式。将城区包干征拆土地收益的 20% 部分下放给城区，其余市里留用。开发区（包括省级开发区）商业、住宅等经营性用地出让收入的 20% 作为市级留用收入，原计提资金（基金）全部下放。工业用地土地出让收入 100% 返还给各城区、开发区。

十一、棚户区及危旧房改造项目，由城区政府对项目进行调

查摸底，向市棚改办申报改造计划，报请市政府研究确认后适用棚户区改造政策，由各级政府按照规划更新区项目负责实施土地整理。对已经招标的棚户区改造项目，在出让时，各城区、开发区要加大成本审核，确保成本真实准确。棚户区土地收益分配方式暂不调整。

十二、本实施意见出台后，我市已发文件与之冲突的条款以本实施意见为准。

十三、本实施意见由市规划和自然资源局、市财政局负责解释。配套细则由相关部门另行制定。

十四、本实施意见自 2020 年 5 月 1 日起施行。



抄送：市委各部门，市纪委办公厅，各人民团体、民主党派，长春日报社。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，市法院，市检察院。

长春市人民政府办公厅文电处

2020年4月23日印发