

电子公文打印版	
打印单位	
打印人	
年 月 日	

# 广西壮族自治区人民政府 办公厅文件

桂政办发〔2018〕54号

## 广西壮族自治区人民政府办公厅关于印发 优化土地要素供给若干措施的通知

各市、县人民政府，自治区人民政府各组成部门、各直属机构：  
《关于优化土地要素供给的若干措施》已经自治区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2018年5月27日

（公开方式：公开）

# 关于优化土地要素供给的若干措施

根据《中共广西壮族自治区委员会 广西壮族自治区人民政府关于进一步深化改革创新优化营商环境的若干意见》(桂发〔2018〕10号)精神，为充分发挥土地资源在优化营商环境中的要素保障作用，进一步降低企业用地成本，特制定以下措施。

## 一、支持企业盘活存量建设用地

(一) 在符合土地利用总体规划和城镇总体规划、不改变原用途的前提下，鼓励工业企业提高土地利用效率，在经批准的原工业用地范围内进行新建、改建、扩建的工业项目，且投资强度、建筑容积率等指标符合规定的，其增加建筑面积部分不再补缴土地出让金。

(二) 在符合控制性详细规划、安全和环保要求的前提下，鼓励现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构的方式，增加服务型制造业设施和经营场所。增加的建筑面积比例不超过原总建筑面积 15%的，可继续按原用途使用土地，不收取土地出让金，但不得分割。

(三) 允许制造业企业的工业物业产权在取得合法产权后按幢、层等固定界限，以能独立使用的不动产为基本单元分割，用于引进相关产业链合作伙伴的产业项目。鼓励各地建设多层标准厂房，在满足规划、安全、消防、环保等条件且不改变工业用途

的前提下，园区内工业标准厂房可以分割办理不动产登记。

（四）利用存量房产、土地资源兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经设区市、县（市）人民政府批准，可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策，过渡期为 5 年。过渡期满及涉及转让需办理相关用地手续的，可按新用途、新权利类型、市场价以协议方式办理。

（五）鼓励未开发房地产用地通过调整土地用途、规划条件，转型用于国家支持的新兴产业、健康养老产业、文化产业、体育产业等项目开发建设。对按照新用途或者新规划条件开发建设的项目，应重新办理相关用地手续，重新核定相应的土地价款。

（六）鼓励对城镇低效用地集中成片开发，允许企业收购相邻多宗低效利用土地，申请集中改造开发，经城市规划部门批准并完善用地相关审批手续后，可依法依规办理合并登记。

## **二、创新土地供应政策**

（七）在不改变土地性质的前提下，各类产业用地均可以采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让等方式使用土地。以租赁方式供应土地的，招标采购挂牌程序可以在租赁供地时实施，使用租赁土地达到合同约定转为出让土地的条件后，经出租人同意，可将承租的全部或部分土地按协议方式办理出让手续。工业用地按弹性年期出让土地的，在缴清弹性年期土地出让金后办理相应年期土地不动产权登记。在取得弹性年期土地使用

权期满时，企业可申请延长土地使用年期并签订出让合同的补充协议，按原出让时点评估补缴延长年期的土地出让金后，办理不动产变更登记。

（八）对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目，除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地。支持设区市、县（市）人民政府以国有建设用地使用权作价出资或者入股的方式提供土地，与社会资本共同投资建设。

（九）改进土地出让金分期缴纳方式，允许在出让合同中约定。土地出让价款在首次缴纳不低于 50%的前提下最多分 3 期缴纳，一年内全部缴清；经当地土地出让协调决策机构集体认定，可以约定在 2 年内全部缴清。

（十）进一步优惠工业用地地价。在符合土地利用总体规划和城镇总体规划的前提下，工业项目使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围外的国有未利用地，且土地前期开发由土地使用者自行完成的工业项目用地，在确定土地出让价格时可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的 15% 执行。使用土地利用总体规划确定的城镇建设用地范围内的国有未利用地，可按不低于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的 50% 执行。

（十一）自治区确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，以及以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，可按不低

于所在地土地等别相对应《全国工业用地出让最低价标准》的 70% 确定土地出让底价。对其他工业用地项目，在不低于国家统一规定工业用地出让最低价标准的前提下，可适当调低出让底价。公共码头项目以及港口、仓储物流项目建设用地，土地出让价格最低标准可按出让地块所在地基准地价的 70% 执行。

（十二）对于符合海洋功能区划的养殖用海，减半征收海域使用金；建设海洋牧场、人工渔礁等公益性事业项目免收海域使用金。大力发展深海养殖，对 10 米等深线外的深海养殖用海免收海域使用金。

### **三、进一步改进用地、用海、用林审批**

（十三）在土地利用总体规划确定的集镇、村庄建设用地规模范围内，按照乡镇批次用地报批农用地转用的，自治区人民政府授权设区市人民政府批准农用地转为建设用地。在土地利用总体规划确定的集镇、村庄建设用地规模范围内，已批准农用地转用的乡镇批次用地，由自治区人民政府委托设区市人民政府批准土地征收。城乡建设用地增减挂钩项目立项审批权限下放设区市区国土资源行政主管部门。

（十四）改进涉林建设用地审批机制。单独选址项目建设用地需要办理使用林地许可手续的，可由设区市、县（市）土地储备机构或项目业主单位申报办理，在获得使用林地行政许可后，方可办理农用地转用和土地征收征用手续。经依法批准农用地转用和土地征收的批次建设用地，需要办理使用林地许可手续的，

设区市、县（市）人民政府应在供地前告知申请用地单位或设区市、县（市）土地储备机构办理林地许可手续后再依法供地。

（十五）缩短用地审批时限。建设项目用地预审审批时限为10个工作日。2018年底前，实现企业不动产抵押登记5个工作日内办结；2020年前，实现不动产登记5个工作日内办结。

（十六）改进单独选址项目压覆重要矿产资源审查。在用地报批阶段，单独选址项目涉及压覆重要矿产资源的，可在建设单位说明已与矿业权人就压矿补偿问题进行协商，用地所在县级以上人民政府承诺做好压矿补偿协调工作的前提下，可办理农用地转用和土地征收手续。对于用地审批后，未签订补偿协议、未办理压覆矿产资源审批登记手续的不得供地。

（十七）创新用地、用海、用林计划管理。凡通过建设用地报批审查的自治区层面统筹推进重大项目，可直接核销自治区新增建设用地指标。鼓励各设区市实施市级新增建设用地指标核销制度。优先保障国家重大项目、公共基础设施项目、公益事业项目和国防建设项目用海。优先保障自治区层面统筹重大项目使用林地定额，广西林地定额不足的，由自治区林业主管部门积极争取使用国家备用定额。

（十八）进一步改进建设用地审查报批“三级联审”机制。依法应由自治区人民政府批准土地利用总体规划修改方案的单独选址项目和易地扶贫搬迁项目用地，其规划修改方案经相关部门组织论证、听证后，可同建设用地报件一并报自治区人民政府审

批。对同时需要开展踏勘论证、节地评价的建设项目，将两项工作合并开展，采取一次踏勘、一次论证的方式简化程序。

（十九）大力支持旅游项目用地。旅游项目中的自然景观及为观景提供便利的观光台、栈道等非永久性附属设施占用除永久基本农田以外的土地，在不破坏生态、景观环境不影响地质安全的前提下，可不征收（收回）、不转用，按现用途管理。

（二十）鼓励海洋资源的开发保护利用。在不改变海洋自然属性的前提下，在自然保护区外，在保护优先、符合规划的基础上，经依法批准，允许利用海域滩涂开展观光、亲水栈道等公益性服务建设项目。

---

抄送：自治区党委各部门，广西军区，武警广西总队，各人民团体。  
自治区人大常委会办公厅，自治区政协办公厅，自治区高级法院，  
自治区检察院。  
各民主党派广西区委会，自治区工商联。

---

广西壮族自治区人民政府办公厅

2018年5月27日印发

---

