

包头市自然资源局

包头市自然资源局 进一步优化自然资源领域营商环境 更好服务市场主体的若干意见（试行）

近年来，我市自然资源领域营商环境大幅改善，但在应对市场变化等方面仍存在一些短板，为统筹疫情防控和经济社会发展，坚持稳中求进工作总基调，持续深化全市自然资源领域“放管服”改革，以增强政策弹性、优化审批程序为重要抓手，进一步减负提效，激发市场活力，经市人民政府研究同意，提出如下意见。

一、土地出让方面

1. 调整土地出让价款缴交方式。市四区范围内新发布土地挂牌出让公告的房地产用地，报名时缴纳的竞买保证金由出让起始价的50%调整为20%，签订出让合同后一个月内缴至成交价款的50%，余款由出让成交后三个月内缴清调整为六个月内缴清，并按照合同约定标准缴纳相应利息。同时，对2021年签订《国有建设用地使用权出让合同》并约定分期缴纳土地价款的房地产用地，企业申请延期缴纳第二期价款的，可以签订出让合同变更协

议，第二期出让价款缴纳期限可在原约定基础上顺延 3 个月，并按照合同约定标准缴纳相应利息。

2. 调整土地出让底价。充分考虑不同区域的土地市场和房屋销售情况，制订差别化地价政策，重点针对 110 国道以北区域（青山区和九原区部分）、昆区北部区域、东河区等地区的土地出让起始价进行适当调整，具体调整情况由市储委会在土地评估价格基础上，结合市场情况研究确定。

3. 支持现代服务业发展。针对金融保险服务、总部经济、文化产业、商业商务、星级酒店等需引进培育的现代服务业，在土地评估价格基础上，修正出让起始价，按照产业业态、建设体量、自持比例、区位等具体因素，土地出让起始价最高可优惠 20%。

4. 不再设置土地挂牌附属条件。土地挂牌出让时，原则上不再设置代建公园、广场、绿地、道路等区域性配套设施。确需建设的，经市储委会审定后，由市财政从土地出让收益中拨付专项建设资金。

5. 支持商业用地去库存。对于尚未开发的已出让商服用地，经使用权人申请，在不对城市规划造成影响的情况下，可调整为养老、文化、旅游、科教、体育等国家鼓励的新兴产业用地，优先用于建设补齐城市和区域配套短板项目。在满足居住区规划标准的情况下，也可以调整为居住用地，调整比例原则上不超过总用地面积的 50%，且其中用于人才租赁住房的比例不低于住宅建筑规模的 5%。

二、城市规划方面

6. 差别化设置容积率。结合我市已编制的国土空间规划，同步开展国土空间规划下的控规单元规划、详细规划编研，充分考虑我市居民的改善性需求，结合区位、公服市政设施配套等情况统筹考虑开发强度，适当下调容积率，以提升未来居住区开发建设品质。对已明确规划容积率上限的居住用地，结合采光影响、地质避让、机场净空限高等因素，经论证分析认为可以降低的，上报市政府进行调整。

7. 调整车位等配建设施比例。在出具规划条件时，充分考虑不同区域的交通设施、人口密度以及公共配套情况，并结合项目所在区位等因素进行精细化综合管控，重点针对城市建成区边缘区域，对其停车位配建比例进行相应调整，使其符合区域实际需求，在现有停车位配建标准基础上，原则上 110 国道以北区域（青山区和九原区部分）和昆区北部区域下调 5%、东河区下调 10%。

8. 调整配建设施的供应方式和计容规定。按照《城市居住区规划设计标准》，对住宅小区需配套建设的幼儿园、社区养老院（社区老年人日间照料中心）、医院（社区卫生中心）、派出所、消防站、区域性社区服务中心等配套建筑，单独划定用地范围，原则上按划拨方式供应土地；在出让住宅用地范围内配建的幼儿园、社区养老院（社区老年人日间照料中心）、医院（社区卫生中心）、社区用房等建筑，不计入成交地块容积率。

9. 试行办理基坑规划审批手续。为充分利用有效施工期，缩

短工程建设周期，试行办理建设项目《建设工程规划许可证（基坑部分）》，即依法取得《建设用地规划许可证》、《不动产权证》和《国有建设用地使用权成交确认书》中的一个及以上要件的新、改、扩建项目，建设单位可申请办理项目基坑部分的《建设工程规划许可证》。

三、建设和验收方面

10. 调整成品住宅等配建政策。对我市成品住宅、装配式建筑、人才住房等配建政策，在政策规定要求范围内，结合市场实际情况进行比例调整，同时不再以宗地为单位配建，原则上按照区域统筹的方式，化零为整，集中实施。

11. 统一规划、房产测绘标准。由于国家尚未出台统一的建筑面积计算规范，在我市“联合测绘”改革工作中，出台房产测绘实施细则，推动“只测一次，数据共享”，统一测绘标准，根据不同使用目的分别计算建筑面积，减少重复测绘，解决因测绘标准不同导致的建筑面积不一致问题。

12. 统一项目建设、验收标准。鉴于房地产项目开发周期普遍在三年左右，建设过程中相关政策标准的调整，可能导致项目无法办理验收手续。除国家强制性规定外，项目验收时原则上按照项目取得土地使用权时的政策标准执行。

四、基础设施配套方面

13. 严格落实土地交付条件。按照“谁承诺，谁落实”的原则，在土地交付时，完成已承诺的水、电、路、讯、暖、气等基

基础设施配套条件，以及高压线、树木等地上物的移除工作。对基础设施配套难以达到开发建设条件的项目用地，待配套完善后实施供地。

14. 前置土壤污染调查相关工作。为缩短土地从征拆到供应的整体周期，在前期征收、拆迁过程中同步开展土壤污染调查评估和相关治理工作，所涉费用纳入土地开发成本。

本意见自下发之日起施行，政策适用范围为昆都仑区、青山区、九原区、东河区、稀土高新区，有效期2年。



公开方式：依申请公开

包头市自然资源局办公室

2021年12月25日印发