

简化用地审批程序提高办事效率 加快郊区发展的若干规定

为贯彻市委市政府《关于进一步优化发展环境的意见》和郊区工作会议精神，优化郊区发展环境，推动郊区经济持续、快速、健康发展，结合我局实际工作，制定本规定。

一、改革郊区用地审批程序，依法下放审批权，精减办事环节

1. 改革郊区建设用地的转用、征用审批程序，变按建设项目为按年度土地利用计划分批次办理转用、征用审批手续。各区县人民政府根据土地利用规划、城市建设规划、年度土地利用计划和本区县的建设的需要，向市国土房管局申请一次或分批次办理农转用、集体土地征用审批手续，报经市人民政府批准。审批结果在首都之窗、北京市国土房管局网站上公布。依照法律规定应单独选址的建设项目，按单独选址项目用地审批的有关规定执行。

2. 改革郊区建设项目用地的出让、划拨、占用审批程序，变市国土房管局直接审批建设项目用地为市国土房管局按季度核定区县人民政府编制的建设用地出让、划拨、占用方案，由区县人民政府审批具体建设项目用地。

各区县人民政府应按季度将拟开发建设的每宗建设项目用地列表汇总为建设用地出让、划拨、占用方案，于上季度最后1个月的1日（节假日顺延）报市国土房管局核定。汇总方案须包括宗地位置、宗地面积、规划条件、宗地价格、供地方式、土地使用性质等内容（以划拨方式供地的，还需提供用地主体情况）。核准的建设项目用地出让、划拨、占用方案在首都之窗、北京市国

土房管局网站上公布。

3. 依照国家和市政府有关规定应入市的经营性项目用地，须在市和本区县土地交易市场同步公开展示，并以招标、拍卖、挂牌的交易方式确定土地使用者；

4. 依照国家和市政府有关规定可以协议出让的项目用地，必须建立严格的地价审核集体决策机制。要参照市国土房管局《关于建立北京市土地出让地价定期评审制度的通知》的规定和市政府公布的基准地价，建立本区县出让地价的集体决策机制。市国土房管局和各区县局的地价评审委员会的专家组成人员，要从市国土房管局建立的地价评审专家信息库中随机抽定，每半年轮替一次。

5. 依照国家和市政府有关规定可以划拨的项目用地，要严格执行《北京市实施〈国土资源部划拨供地目录〉细则》的有关规定。

6. 依照国家和市政府有关规定单独选址的项目用地，其征地审批程序改串联式为并联式。市国土房管局取得项目立项批文后，规划管理部门下达规划红线图和钉桩成果前，通知区县局先行组织被征用地区现状调查、征地补偿标准测算、征地补偿协议草拟、组织相关当事人进行协商等准备工作，缩短工作周期，提高办事效率。

7. 各区县人民政府审批建设用地的结果，要及时通过市和区县土地交易市场、北京房地产杂志、首都之窗网站、北京市国土房管局网站等公共媒体，向社会公示，接受社会监督。在建设项目用地批准后5个工作日内报市国土房管局备案。

8. 市国土房管局对各区县局的审批工作依法加强指导管理、

监督和检查。

二、控制用地成本，降低投资门槛

9. 各区县人民政府应统一组织土地一级开发，供应熟地。一级开发采取公开招标的方式，控制和降低开发成本及地价。

10. 积极实施土地储备制度。市土地储备中心和分中心实施土地储备涉及农转用、集体土地征用的，可以依据土地利用总体规划 and 城市规划按分批次方式办理审批手续；市土地储备中心和分中心收购储备国有土地涉及代征农村集体土地的，可以参照分批次方式办理；储备土地入市交易的，在与所有利益关联方签署补偿协议后，可以发布交易公告。

11. 允许自行占补平衡，降低占补平衡费用。区人民政府对占用的耕地可以依据土地开发整理专项规划自行落实补充耕地，实现本区县的耕地占补平衡，免缴耕地开垦费；本区县不能自行补充耕地的，应按有关规定易地补充。

12. 改革征地费用支付方式，降低一次性用地成本。在确保农民合法权益并经农民集体经济组织依法决议的前提下，农民集体经济组织的土地征用补偿费和安置补助费可以采用分期支付等多种方式支付，降低用地单位一次性土地成本投入。

13. 适应不同项目需要，实行多种形式供地

符合《北京市实施国土资源部〈划拨用地目录〉细则》规定的，其用地可以采用划拨方式；需要以有偿使用方式用地的，适用国有土地租赁的，可以采用租赁方式供地；办理非住宅用地的土地出让手续，土地出让年限可在国家规定的最高年限内，由出让方和受让方协商确定，但最低出让年限不少于10年；国家及市政府批准建立的工业园区内，在确保农民合法权益并经农民集体经济

组织依法决议的前提下，现代制造业和政府鼓励的其他工业项目可以租赁、入股等方式使用农民集体所有的建设用地，有关费用和支付方式等可以由供地方和用地方协商，由区县国土房管部门审核后报区县人民政府批准。

三、采取多种渠道，积极解决郊区县的建设用地指标

14. 各区县应加大农用地整理力度，农用地整理增加的耕地经市国土房管局验认，可按 60% 的比例申请为计划外建设用地指标。

15. 各区县应加大闲置废弃建设用地整理力度，现状建设用地整理恢复成的耕地（含具备耕种条件的其他农用地），经市国土房管局确认，可以按新增耕地面积申请为计划外建设用地指标。

16. 每年安排不低于 5000 亩的中心镇专项建设用地指标，专门用于支持中心镇的建设，按各区县中心镇数量和建设需要，一次或分批次下达区县使用。

17. 各区县实施“企业向工业园区集中”、“迁村并点”等集约用地的项目，占用耕地的，可向市国土房管局申请安排相应数量的耕地占用周转指标。

四、加快规划、发证和市场建设工作，为优化环境奠定基础

18. 加快落实郊区土地利用总体规划修编。结合二次详查的结果，加快市、区县、乡镇三级土地利用总体规划编制。对卫星城、中心镇、中心村用地统筹安排，合理布局，坚持迁村并点集约用地原则，农民居住要逐步向中心镇、中心区集中；科学规划工业园区，企业用地要集中安排在规划确定的工业园区内，严格控制在工业园区外提供企业用地。

19. 加快启动农民集体土地登记发证工作。加快农村产权制

度建设，力争 1—3 年内完成郊区县集体土地的初始登记工作，同时完成集体土地上房屋的登记发证工作；及时办理土地、房屋产权转移和变更等日常管理手续，为集体土地流转、征地拆迁补偿、农民用不动产投资、抵押融资等经济活动，方便社会服务对象查询土地登记资料提供便捷高效服务。开展集体建设用地流转试点的地区，应先行完成集体土地和房屋登记发证工作。

20. 完善郊区建设用地供应市场。各郊区县人民政府要积极贯彻落实土地收购储备制度和经营性用地入市交易制度，抓紧做好土地一级开发和土地交易分市场建设工作。在已成立土地整理储备分中心（土地交易分市场）基础上，要抓紧完成入市交易规则、市场信息与主市场连网、供地信息公示、土地运作资金收支两条线管理等制度性建设。

五、转变工作作风，优化郊区服务环境

21. 市和区县国土房管部门，要深化行政审批制度改革，规范行政审批行为，简化工作环节，提高办事效率。积极推行“一站式”办公方式，对外公布办事流程、审批条件、收费标准和审批时限，规范服务内容，统一文件格式和表格，提供优质服务。同时要建立健全督办机制，加强对政府办事的内部监督。

22. 郊区的建设项目，符合市国土房管局《关于印发〈优化投资环境促进现代制造业发展提供用地的若干规定〉的通知》（京国土房管市一[2003]166 号）规定条件的，可以享受该规定的用地政策。