

# 山西省自然资源厅文件

晋自然资发〔2022〕6号

## 山西省自然资源厅关于印发 《产业用地支持政策23条》的通知

各市规划和自然资源局，厅机关有关处室局，山西转型综改示范区土地管理局：

为服务全省全方位高质量发展，推进市场主体倍增工程，保证各类市场主体充分享受土地要素保障，省自然资源厅起草了《产业用地支持政策23条》，经省政府同意，现印发你们，请遵照执行。

本通知自2022年5月25日起施行，有效期2年。

(主动公开)



## 产业用地支持政策 23 条

### 第一条 在办理划拨国有建设用地使用权时对各类市场主体一视同仁

市、县自然资源主管部门在执行《划拨用地目录》和有关产业用地政策时，应当保持本地区划拨国有建设用地使用权供应要求、程序、划拨价款标准和权能的一致性，不得对民间投资、外商投资项目区别对待。

划拨国有建设用地使用权时，在符合国土空间规划的前提下，可以建设项目审批、核准、备案文件记载的项目建设内容为依据判断是否符合《划拨用地目录》，不得以建设单位投资来源为民间投资、外商投资或政府和社会资本合作等为由限制申请划拨用地。

对于《划拨用地目录》明确要求“非营利性”或“公益性”的建设用地项目，自然资源主管部门方可要求建设单位提供拟使用土地者的非营利性质证明文件，包括但不限于民办非企业单位登记证书、社会服务机构登记证书和国务院文件、行业主管部门文件等规定的审查意见、初审意见等，但不得对《划拨用地目录》未明确要求“非营利性”或“公益性”的建设用地项目提出同等要求。

社会力量申请划拨国有建设用地用于建设非营利性医疗机构的，因尚不能完成医疗机构执业登记、社会服务机构登记，自然资源、卫生健康、民政、中医药主管部门要协调落实划拨用地相关政策。民政部门对除经营场所外的相关资质作初步审

查后，可向自然资源主管部门提供有条件的初审意见。自然资源主管部门可将民政部门的意见作为参考依据，按法定程序受理划拨用地申请。

## **第二条 关于办理协议方式出让国有建设用地使用权的相关规定**

原划拨、承租国有建设用地使用权人申请办理协议出让，以及划拨国有建设用地使用权转让申请办理协议出让的，除划拨决定书、租赁合同、法律、法规、行政规定等明确应当收回国有建设用地使用权重新公开出让的外，经依法批准，可采取协议方式出让。

以长期租赁方式提供各种用途的国有建设用地，符合《协议出让国有土地使用权规定》的可采取协议方式，参照以协议方式出让国有建设用地使用权的规定办理。

政府实施城市规划进行旧城区改建，需要搬迁的工业项目符合国家产业政策的，经市、县自然资源主管部门审核并报市、县人民政府批准，收回原国有土地使用权，以协议出让或租赁方式为原土地使用权人重新安排工业用地。拟安置的工业项目用地应符合规划要求，尽可能在确定的工业集中区安排工业用地。

采矿、采石、采砂、盐田等地面生产和尾矿堆放用地，鼓励采取租赁，也可协议方式出让。各地可在不高于法律规定的工业用地最高出让年限内，结合探矿权、采矿权出让年限，灵活确定采矿用地租赁和出让年限。

### **第三条 采取灵活方式供应国有建设用地**

产业用地可以采取长期租赁、先租后让、租让结合、弹性年期方式供应。长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用。先租后让，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。租让结合，是指供地方先行以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再将部分用地保持租赁、部分用地转为出让的供应方式。弹性年期，是指整宗土地以低于对应用途国有建设用地使用权出让法定最高年限的使用年期出让的供应方式。

以长期租赁方式使用土地的，租赁期限不得超过 20 年。采取先租后让方式供应的，约定的租赁年限与出让年限之和不得超过 30 年，其中租赁年限原则上不得超过 5 年。以租让结合方式使用土地的，租赁部分单次签约时限不得超过 20 年，可以续签租赁合同。采取弹性年期出让方式供应的，出让年限原则上不得低于 10 年，不得超过 30 年。根据产业生命周期等因素，确需低于 10 年、超过 30 年的，应当组织有关专家进行论证并形成论证意见，作为确定出让年限的参考依据。

依法必须以招标拍卖挂牌方式出让国有建设用地使用权的土地实行先租后让、租让结合的，招标拍卖挂牌程序可在租赁供应时实施，在承租方使用租赁土地达到合同约定条件后需办理出让手续时，可采取协议方式出让。

#### **第四条 对支持类工业项目土地出让底价按最低价标准的70%执行**

省人民政府确定的优先发展产业且用地集约的工业项目，以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目，在确定土地出让底价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70%执行。按比例计算后低于该项目实际土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和的，应按不低于实际各项成本费用之和的原则确定出让底价。

#### **第五条 工业用地提高容积率不增收土地价款**

鼓励土地使用者在符合规划的前提下，通过厂房加层、厂区改造、内部用地整理等途径提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

#### **第六条 放宽工业项目配套设施占地比例**

太原市、大同市和省人民政府确定的城市，经城市人民政府同意，在确保安全的前提下，可将产业园区中工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%，建筑面积占比上限相应提高，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房，严禁建设成套商品住宅；鼓励将产业园区中各工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来，统一建设宿舍型保障性租赁住房。

## **第七条 允许土地用途兼容**

经市、县自然资源部门充分论证，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。出让兼容用途的土地，按主用途确定供应方式，在现有建设用地上增加兼容的，可以协议方式办理用地手续。

## **第八条 允许土地分割、合并转让**

国有建设用地转让过程中可进行分割、合并，分割、合并后的地块应具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在合同中明确有关权利义务。拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，应取得相关权利人同意，不得损害权利人合法权益。

## **第九条 利用存量土地发展支持类产业的过渡期政策**

对于产业用地政策中明确，利用存量房产、土地资源发展国家支持产业、行业的，可享受在一定年期内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策的情形，现有建设用地过渡期支持政策以 5 年为限，过渡期满及涉及转让需办理改变用地主体和规划条件的手续时，除符合《划拨用地目录》的可保留划拨外，其余可以协议方式办理，但法律、法规、行政规定等明确规定及国有建设用地划拨决定书、租赁合同等规定或约定应当

收回土地使用权重新出让的除外。

## **第十条 光伏项目用地支持政策**

光伏发电项目使用戈壁、荒漠、荒草地等未利用土地的，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。

对原深度贫困地区脱贫攻坚中建设的光伏发电项目、符合当地建设要求和认定标准的光伏复合项目，其光伏方阵使用永久基本农田以外的农用地的，在不破坏农业生产条件的前提下，可不改变原用地性质。属于光伏复合项目的应由当地农业部门出具不影响农业生产的意见。

## **第十一条 物流业、批发市场项目用地支持政策**

对纳入国家和省级示范的物流园区新增物流仓储用地给予重点保障。鼓励通过“先租后让”“租让结合”等多种方式向物流企业供应土地。对利用工业企业旧厂房、仓库和存量土地资源建设物流设施或提供物流服务，涉及原划拨土地使用权转让或租赁的，经批准可采取协议方式办理土地有偿使用手续。建立重点物流基础设施建设用地审批绿色通道，提高审批效率。

对旧城区改建需异地搬迁改造的城区商品批发市场等流通业用地、工业用地，在收回原国有建设用地使用权后，经批准可以协议出让方式为原土地使用权人安排用地，有土地使用标准要求的，应按标准安排同类用途用地。

农产品批发市场用地作为经营性商业用地，应严格按照规划合理布局，土地招拍挂出让前，所在区域有工业用地交易地

价的，可以参照市场地价水平、所在区域基准地价和工业用地最低价标准等确定出让底价。

## **第十二条 文旅项目用地支持政策**

旅游项目中属于自然景观用地及农牧渔业种植、养殖用地的，不改变原用地用途的，不征收（收回）、不转用。

经市县发展改革、住房城乡建设、农业农村、文化和旅游等主管部门认定为仅在年度内特定旅游季节使用土地的乡村旅游停车设施，自然资源主管部门在相关设施不使用耕地和永久基本农田、不破坏生态与景观环境、不影响地质安全、不影响农业种植、不硬化地面、不建设永久设施的前提下，可不征收（收回）、不转用，按现用途管理。超出特定旅游季节未恢复原状的，由市县发展改革、住房城乡建设、农业农村、文化和旅游等主管部门责令恢复原状。

对自驾车旅居车营地的特定功能区，使用未利用地的，在不改变土地用途、不固化地面的前提下，可按原地类管理。

对利用现有山川水面建设冰雪场地设施，对不占压土地、不改变地表形态的，可按原地类管理。

在符合国土空间规划的前提下，鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、休闲农业和乡村旅游、电子商务等农村产业。

在符合保护要求和相关规划的前提下，对使用“四荒地”及石漠化土地建设的乡村旅游项目、冰雪项目，出让底价可按不低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相



关费用之和的原则确定。

对非营利性的冰雪运动项目专业比赛和专业训练场（馆）及配套设施，不符合划拨用地目录的，可以协议方式供地。

### **第十三条 明确高速公路服务区经营性用地有偿使用范围**

已建成高速公路服务区内的加油站、餐厅、超市等经营性项目的用地范围和面积可由自然资源主管部门测量该服务区内经营性项目的实际占地面积来予以核定，或根据施工设计图纸来确定其经营性用地范围。新建高速公路项目，在土地报批时要按功能分区明确服务区内经营性用地范围，以国务院或省政府批复确定的经营性用地面积作为该服务区内有偿用地的范围。

### **第十四条 保障农村产业发展用地**

县、乡镇级国土空间规划应安排不少于 10% 的新增建设用地指标，重点保障乡村产业发展及配套公共服务设施、基础设施等项目用地，具体在县、乡镇级国土空间规划和村庄规划中落实农村产业用地布局，促进农村生产、生活、生态空间协调发展。

各市应将农村一二三产业用地优先纳入年度用地计划保障范围，每年应安排不少于 5% 的新增建设用地指标保障重点乡村重点产业和项目用地。各市在合理安排用地后，切实无法满足需求的，可申请省级统筹调剂。

利用农村本地资源开展农产品初加工、发展休闲观光旅游

而必须的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地，用地比例原则上不超过乡镇级国土空间规划新增建设用地规模的 20%。

### **第十五条 优化农村产业发展用地审批和规划许可流程**

在村庄建设边界外，具备必要的基础设施条件、使用规划预留建设用地指标的农村产业融合发展项目，在不占用永久基本农田、严守生态保护红线、不破坏历史风貌和影响自然环境安全的前提下，可暂不做规划调整；市县要优先安排农村产业融合发展新增建设用地计划，不足的由省（区、市）统筹解决；办理用地审批手续时，可不办理用地预审与选址意见书；除依法应当以招标拍卖挂牌等方式公开出让的土地外，可将建设用地批准和规划许可手续合并办理，核发规划许可证书，并申请办理不动产登记。

### **第十六条 优化盘整农村存量集体建设用地**

在充分尊重农民意愿的前提下，可依据国土空间规划或者村庄规划，以乡镇或者村庄为单位开展全域土地综合整治，盘活农村存量集体建设用地，腾挪空间在满足农民安置、配套基础设施等用地后，重点用于支持农村一二三产业融合发展和乡村振兴。

## **第十七条 明确农村土地综合整治中的用地调整路径**

农村土地综合整治可参照城乡建设用地增减挂钩项目拆旧区和建新区相关要求编制用地调整方案。

以村庄为单位，在村域内实施的项目，由村民委员会组织编制用地调整方案，经乡镇人民政府审查同意后，报县级人民政府批准。

以乡镇为单位，在乡镇内跨村庄实施的项目，由乡镇人民政府组织编制用地调整方案，经县级人民政府审查同意后，报设区市人民政府批准。

以县（市、区）为单位，在县域内跨乡镇实施的项目，由县级人民政府组织编制用地调整方案，经设区市人民政府审查同意后报省自然资源厅批准。

## **第十八条 实施集体经营性建设用地入市**

农村集体经济组织兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，可以依据《土地管理法》第六十条规定使用规划确定的建设用地。单位或者个人也可以按照国家统一部署，通过集体经营性建设用地入市的渠道，以出让、出租等方式使用集体建设用地。

探索在农民集体依法妥善处理原有用地相关权利人的利益关系后，将符合规划的存量集体建设用地，按照农村集体经营性建设用地入市。

各市县要根据自然资源部和省自然资源厅部署和要求稳妥有序推进入市工作。

## **第十九条 实施“标准地”出让**

为营造“六最”营商环境、深化资源要素配置市场化改革、提高土地供应效率、减轻企业负担，在全省有条件的区域，按照政府统一服务要求，推动各主管部门做好“标准地”相关区域评价，为“标准地”落地提供坚实基础。先行设定控制指标并严格执行净地出让规定，确保具备项目动工开发所必需的通水、通电、通路、土地平整等基本条件。

## **第二十条 支持煤层气产业发展用地**

煤层气项目建设用地应当在国土空间规划和土地利用年度计划中统筹安排，符合条件的项目可以申请先行用地。对煤层气产业项目用地在土地利用年度计划中应保尽保。

煤层气钻井及配套设施建设用地，可以由县级以上人民政府自然资源主管部门按照有关法律、法规的规定以临时用地批准使用；勘探结束转入生产的，办理建设用地审批手续，涉及占用永久基本农田的，按照规定补划永久基本农田；不转入生产的，应当复垦土地。

煤层气钻井及配套设施建设需要占用林地的，经林业主管部门批准后使用；临时占用林地的，期满后可以继续报批。

## **第二十一条 明确部分无需办理建设用地审批的情形**

河道治理中不涉及永久占地的，水库水面的泡沫码头，新增人工修建沟渠，服务农田水利用于引、排、灌的渠道，高度 2

米（含）以上的架空管道（矿区内集气管道除外），高压铁塔，水面高架路桥，挑空水面的水工建筑及景观平台可不办理用地审批手续；地下管道铺设不涉及永久占地的等，只需办理临时用地手续。

## **第二十二条 探索乡村产业“点供”用地**

允许试点地区探索开展“点供”用地政策，在国土空间规划确定的城镇开发边界范围外，不适合成片开发建设的地区，根据地域资源环境承载能力、区位条件和项目用地需求，结合项目区块地形地貌特征，依据建筑物占地面积等点状布局进行点状报批，根据规划用地性质和土地用途灵活点状供应，支持乡村产业发展。

## **第二十三条 放宽兼并重组资源整合煤矿办理用地手续限制**

允许我省煤矿企业兼并重组资源整合后保留的120万吨/年以下规模的煤矿补办建设用地手续。

---

抄送：省人民政府，省发展改革委，省教育厅，省科技厅，省工信厅，  
省民政厅，省财政厅，省住建厅，省交通厅，省农业农村厅，  
省商务厅，省文旅厅，省卫健委，省国资委，省市场监管局，  
省体育局，省审批服务管理局，省能源局，省乡村振兴局，省  
小企业局，省林草局

---

山西省自然资源厅办公室

2022年4月29日印发

---