

新冠肺炎疫情防控期间企业复产复工政策指引

土地政策篇

胶州市司法局

（一）国家部委文件

自然资源部办公厅关于做好疫情防控建设项目用地保障工作的通知（自然资办函〔2020〕215号）

为认真贯彻党中央、国务院关于新型冠状病毒感染肺炎疫情防控工作部署，坚决打赢疫情防控阻击战，现就做好疫情防控应急建设项目用地保障工作通知如下：

一、支持疫情防控建设项目先行使用土地

对于疫情防控急需使用的土地，可根据需要先行使用；对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作重大项目允许占用。使用期满不需转为永久性建设用地的，使用结束后恢复原状，交还原土地使用者，不再补办用地手续。需要转为永久性建设用地的，待疫情结束后及时完善用地手续。同时，要做好被占地单位和群众的补偿安置。

二、坚持节约集约用地

科学合理安排用地，坚持节约集约用地。严禁与防控疫情无关的项目搭便车违规用地。

三、保障疫情防控建设项目用地计划指标

对疫情防控建设项目，新增建设用地计划指标应保尽保，计划指标挂账使用。地方计划指标不足的，疫情结束后由省级自然资源主管部门汇总形成项目用地批准清单，由国家统一核销计划指标。

四、创新工作方式

各级自然资源主管部门在正常用地审批中，要根据防控疫情需要，通过开展网上联审等，创新工作方式。可采取影像比对等方式，暂时取消永久基本农田占用和补划实地踏勘论证等户外要求。要围绕

落实好“六稳”工作部署，抓紧做好交通、能源、水利等重大项目用地组卷报批工作，持续做好用地保障。

（二）青岛市文件

青岛市自然资源和规划局出台全力应对疫情支持企业发展 15 条措施

为确保疫情防控和经济发展“两手抓、两不误”，充分发挥自然资源和规划服务保障职能作用，根据自然资源部办公厅《关于做好疫情防控建设项目用地保障工作的通知》及有关规定，结合我市实际，市自然资源和规划局制定了全力应对疫情支持企业发展的 15 条保障措施。

一、强化用地服务与保障

1.保障疫情防控用地。对于疫情防控所需要医疗卫生用地、公共设施用地等，可根据需要先行使用；对选址有特殊要求，确需占用永久基本农田和生态保护红线的，视作重大项目允许占用，使用和占用情况应到所在地自然资源主管部门备案。使用期满不需转为永久性建设用地的，使用结束后恢复原状，交还原土地使用者，不再补办用地手续。需要转为永久性建设用地的，待疫情结束后及时完善用地手续。同时，要做好被占地单位和群众的补偿安置。

2.保障重点项目用地。为保障经济社会运行，对急需落地的重点项目，实行新增建设用地指标预借制度，在符合现行土地利用总体规划和城乡规划的基础上，经产业主管部门确认，由所在区市政府提出申请，在国家下达计划指标前先行进行用地审查报批，可预借 2019 年区市使用的用地计划总量 50%先期使用。项目实行备案制。

3.加快办理用地审查报批。结合市政府有关审批权限委托下放和我局

流程再造工作，对疫情防控期间的用地审查报批加快办理。各派出分局和区市自然资源局完成组卷后，局内相关处室加快办理相关审核手续，经局领导审查签批后，第一时间发放相关批文和许可。

4.继续实施经营性用地网上招拍挂出让。为保障疫情防控期间经济运行，满足各类用地需求，经所在地政府同意，继续实施经营性用地网上招拍挂出让。

二、降低企业成本和违约风险

5.可延期签订土地出让合同。对土地已成交，按规定在疫情防控期间签订土地成交确认书或土地出让合同的，可依竞得人申请延期签订。签订土地成交确认书的，延期签订时间为疫情消除日后3个工作日内；签订土地出让合同的，延期签订时间为疫情消除日后10个工作日内。

6.可分期缴纳土地出让金。疫情防控期间，新出让的房地产开发用地（包含商服用地和商品住宅用地）原则上可按起始价的50%确定竞买保证金，按照成交价的20%缴纳定金；其他用地原则上可按起始价的20%确定竞买保证金，出让合同签订后一个月内缴纳至土地出让价款的50%，用地单位出具承诺书后，余款可按合同约定分期缴纳，缴款期限最长不超过一年并支付相应利息。本通知发布前已成交尚未签订出让合同的非房地产开发用地，用地单位出具承诺书，可在签订出让合同时直接约定分期缴纳土地出让价款，一个月内缴纳50%，余款分期缴纳，缴款期限最长不超过一年并支付相应利息。

7.可延期缴纳土地出让金。对疫情防控期间新出让的用地、已出让未签订土地出让合同的用地、已签订土地出让合同尚未缴清土地出让金的用地，疫情防控期间均可不计入土地出让金收缴期限。已签订

土地出让合同的用地，可依据土地竞得人的申请与其签订土地出让合同变更协议。

各类用地在土地出让金缴清前不得办理交地手续，但可以通过模拟审批先行容缺办理规划审批等有关手续。

8.调整履约监管方式。按照部办公厅通知要求，根据疫情防控要求，可适当调整履约监管方式，暂不开展实地履约巡查。疫情消除后，及时恢复正常的履约监管。对于受疫情影响，未能按期交地、动工、竣工的，疫情防控期间不计入违约期。

三、强化行政审批服务

9.延长审批许可时效。疫情防控期间，对经批准的规划许可事项在有效期之内的，在原审批期限的基础上自动顺延3个月，无需办理延期手续。对规划和土地手续办理过程中所涉及的地价评估报告、政府批文等要件，疫情防控期可不计入该要件规定的有效时限。

10.优化规划许可流程。一是扩大告知承诺许可范围。对疫情防控期间需开工的一般企业投资项目及政府投资项目，建设工程规划许可审批均实行告知承诺制审批，由建设单位出具符合有关法律和强制性标准要求的书面承诺后，事前审查改为事中事后审查。其中，工业项目、公共服务设施和基础设施项目要做到即报即办。二是新建疫情防控医疗卫生设施的，项目方案经行业主管部门出具审查同意意见后，可以先行建设；新建疫情防控医药用品、医疗器械生产及疫情防控项目相关配套市政设施的，相关配套市政设施的，在符合标准规范、保障安全前提下，可以先行建设。疫情消除后，经评估符合要求的，补办相关手续。三是企业将存量土地转为疫情防控所需用地，或将现

有建筑改建、改造为疫情防控设施的，可暂不办理规划、土地手续，疫情结束后如需长期使用，经评估符合要求的，补办相关手续。

11.推行“不见面”审批服务。疫情防控期间，我局公布的“一次办好”清单中政务服务事项全部实行“网上申报、网上办理、邮寄送达”，服务对象可通过“山东政务服务网-青岛站”及各区(市)分站点、“爱山东”APP、“青岛政务通”APP、“青岛市行政审批微大厅”及专业分大厅、各区(市)政务服务大厅等微信公众号申报材料。确需提报的纸质原件可采取邮寄的方式，我局审批通过后将许可证照、审批材料免费邮寄给服务对象，达到“不见面、无接触”审批。

12.开通电话预约和提供管家服务。针对确需现场办理的事项，可以采取电话预约方式办理，疫情防控期间电话预约不受工作日、工作时间限制（采取延时服务、周末调休等方式）满足疫情期间建设项目需求。针对疫情影响制定项目清单，分类施策、制定精准帮扶措施，采取提前介入、主动沟通等方式，为服务对象提供项目管家“点对点”服务，积极协调解决疫情防控期间项目推进中遇到的难题。

四、创新不动产登记便捷服务

13.全程网上办理。依托山东省统一政务服务平台、“青岛网上房地产”、“青岛不动产登记”微信公众号及不动产登记远程服务平台，向企业提供网上预约、网上预审、网上缴费、电子证照下载、网上信息查询、免费邮寄送证等全程“网上办理”服务。

14.落实减免政策。贯彻落实国家涉企不动产登记收费减免政策，实行小微企业承诺制。对承诺属于小微企业的，按照减免政策予以免收登记费，不需企业提交其他证明材料，切实减轻企业负担。

15.开辟绿色通道。疫情防控期间，为企业开辟绿色通道，确需到不动产登记服务大厅现场办理的，企业可直接到“疫情防控服务专窗”，实行即到即办。同时，服务大厅设置帮办代办专员，随时为企业提供不动产登记咨询指导服务。

上述所称疫情防控期为山东省政府公布的重大公共突发卫生事件一级响应日期起至公布的结束之日。