

池州市土地节约集约利用综合改革试点 实施细则

根据《自然资源部关于同意〈安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作方案〉的函》（自然资函〔2022〕1284号）和《安徽省土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组安徽省土地节约集约利用综合改革试点实施方案》要求，经市政府同意，结合我市实际，制定本细则。

一、重点任务

（一）加强规划计划源头管控。

1. **科学编制严格实施国土空间规划，将节约集约用地理念贯穿始终。**坚持保护优先、节约优先，按照国土空间总体规划编制指南和相关技术规范要求，以“三区三线”划定成果为基础，组织编制市、县、乡镇国土空间总体规划、专项规划、详细规划及村庄规划。加强规划成果中节约用地落实情况审查，确保符合节约用地规范要求，落实上位规划约束性指标。依托国土空间基础信息平台和省国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，按照省国土空间规划动态检测评估预警和实施监管机制，对下级国土空间规划中各类管控边界、约束性指标等管控要求的落实情况进行监督检查，将国土空间规划执行情况纳入自然资源执法检查内容。严格执行国土空间规划年度体检评估和“五年一调整”制度，以问题为导向，坚持生态优先绿色发展，及时发现、修正规划执行

中的问题，动态调整完善。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市住房和城乡建设局，各县区人民政府、管委会）

2. 探索“两挂钩”建设用地规模确定机制。在编制市、县、乡镇国土空间总体规划、专项规划、详细规划及村庄规划时，综合考虑区域经济社会发展水平，土地利用现状、节约集约用地要求和人口规模等因素，在城镇开发边界内划定集中建设区、弹性发展区和特别用途区。结合年度新增建设用地计划指标分配，探索城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户挂钩、新增城乡规划建设用地规模与存量用地盘活挂钩，确定年度建设用地规模。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：各县区人民政府、管委会）

3. 加强新增建设用地计划指标统筹和使用。根据省市有关规定，积极争取国家和省级自然资源节约集约示范县（市）、低效用地再开发等相关省级奖励指标和对经济社会效益好的省重大产业项目使用省级统筹计划指标。严格落实“增存挂钩”指标配置政策，全市存量土地处置规模为基础核定的新增建设用地计划指标坚持“谁处置、谁使用”的原则，从中提取5%作为市级统筹计划指标，用于年度节约集约综合评价结果效益好的前2名县区政府、管委会奖励。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：各县区人民政府、管委会）

4. 优化城乡建设用地“增减挂钩”机制。通过开展城乡

建设用地增减挂钩和全域土地综合整治产生的节余指标，在优先满足农民建新安置、农村基础设施和公共服务配套设施建设以及乡村产业发展用地后，对符合条件可以在市域、省域范围内流转、有偿调剂的结余指标严格按照程序流转、有偿调剂使用。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：各县区人民政府、管委会）

（二）探索耕地保护新机制。

5. 加强新增耕地质量管理。按照部、省新增耕地核定标准和办法，进一步完善我市新增耕地核定程序，严格落实县级初审、市级审核责任，加强日常监管，实行新增耕地项目立项、实施、验收备案和后期管护全过程监管，强化新增耕地质量管理。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市农业农村局，各县区人民政府）

6. 落实耕地耕作层剥离再利用制度。加强耕地耕作层保护和剥离再利用，制定耕地耕作层剥离再利用实施方案，进一步落实责任主体和实施主体，落实监管机构，细化工作流程和方法，明确管控措施。建立耕作层剥离集中统一储备制度，统筹安排耕作层剥离、存放和再利用任务。建立自然资源和农业农村部门协调机制，开展耕作层土壤剥离实施和验收。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市农业农村局、市住房和城乡建设局，各县区人民政府、管委会）

7. 规范永久基本农田布局调整。建立自然资源和农业农村部门联合审查机制，严格全域土地综合整治试点地区永久

基本农田布局调整方案审查，落实现场踏勘和补划方案论证制度，保证永久基本农田数量增加、质量提升、生态改善。新调整划入永久基本农田的应属稳定耕地，经省级审核同意后，要及时纳入相应的国土空间规划，更新完善永久基本农田数据库。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市农业农村局、市水利局、市林业局，各县区人民政府）

8. 推动高标准农田建设。紧扣高标准农田建设“田土水路林电技管”八个方面内容，打造集中连片、设施配套、宜机作业、生态友好、抗灾能力强，与现代农业生产和经营方式相适应的旱涝保收、稳产高产的高标准农田。结合高标准农田建设、农田水利工程建设、农业生产大托管、旱改水等，统筹推进“小田变大田”改革，改善田间机耕道路等基础设施条件和农业生产条件，提升粮食生产能力。推进土地流转和适度规模化经营。（牵头单位：市农业农村局，责任单位：市自然资源和规划局、市水利局、市林业局，各县区人民政府）

（三）推进重大建设项目全过程节约集约用地管理。

9. 建立国土空间专项规划编制制度。参照省国土空间专项规划编制目录，每年根据社会经济各行业领域发展需要，统筹制定年度专项规划编制计划，完善专项规划审查审批流程；能源、交通、水利等重大基础设施项目及配套工程选址必须符合国土空间总体规划、专项规划、详细规划。已批准的各类规划及相关项目空间信息按规定上报并纳入国土空

间规划“一张图”系统。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市发展改革委、市交通运输局、市水利局，各县区人民政府、管委会）

10. 积极建立项目及配套工程选址联合会商比选制度。依据国土空间规划和“三区三线”等空间管控要求和建设用地使用标准，发展改革、自然资源、交通、水利、能源等部门指导项目单位深化项目选址选线论证。办理用地预审时，涉及耕地、永久基本农田、生态保护红线的建设项目，从占用耕地和永久基本农田的必要性、用地规模和功能分区的合理性、不可避让生态保护红线的充分性，节地水平的先进性等对方案进行分析比选，形成节约集约用地专章，同等条件下，优先选用占用耕地特别是永久基本农田比例较低的方案，土地节约集约利用情况纳入可行性研究报告或项目申请报告相关章节。项目选址如涉及使用林地的，应征求林业部门意见。核发统一的建设项目用地预审与选址意见书，优化完善对建设项目用地预审与选址办理流程、审查材料等，推进规划许可服务标准化、规范化、便利化。（牵头单位：各县区人民政府、管委会，责任单位：市发展改革委、市自然资源和规划局、市交通运输局、市水利局、市林业局、市能源局）

11. 深化项目可行性研究。建设单位在项目可研阶段，要深化项目各类专题研究，广泛征求相关职能部门、辖区政府意见，提高项目可研深度。依据国土空间规划和建设用地

使用标准，按照可研批准文件以及用途管制、节约资源、生态保护等要求，规范组织编制项目初步设计，相关部门依职责科学、合理、精准审查。项目初步设计一经批复原则上必须严格执行，除文物保护、重大安全隐患、重大政策及规划调整和工程建设条件重大变化等原因确需变更设计除外，其它不得变更设计。（牵头单位：市发展改革委，责任单位：市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市交通运输局、市水利局、市林业局、市数据资源管理局，各县区人民政府）

（四）全面提升产业园区节约集约用地水平。

12. 优化产业园区整体和功能布局。结合国土空间规划，适时推进开发园区调区、移区、扩区，优化省级开发区核定范围，提升园区土地开发水平。引导工业项目向产业园区积聚、乡镇园区向省级以上园区积聚。省级以上园区围绕产业链、产业集群，打造精品“园中园”。鼓励园区集中建设配套服务设施，共享共用，推动产城融合、职住平衡。重点优化池州国家经济技术开发区、江南新兴产业集中区、池州高新技术产业开发区的园区生产、生活、生态功能布局，合力推进东部产业新城建设。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市发展改革委、市科技局、市经济和信息化局、市商务局，省级以上开发区辖区政府、管委会）

13. 提升产业园区开发利用水平。除特殊工业用地外，全市新上工业项目用地容积率一般不低于 1.2。新建高标准厂房用地容积率一般不低于 2.0，对 4 层及以上的鼓励建设

使用工业电梯，各地可根据实际，在准入、租金、规划建设、配套服务等方面，给予支持及奖励。为促进工业项目产业更新、提质增效，在满足国土空间规划、安全生产、环境保护、不改变工业用途的条件下，工业用地增加容积率的，不增收土地价款；积极鼓励工业企业在现有用地上进行改扩建或拆旧建新，超出原批准计容建筑面积的，免征城市基础设施配套费；鼓励存量工业用地采取增加建筑密度、建设多层厂房、减少绿地布置等方式进行拓展使用，可适度提高配套行政办公及生活服务设施建筑面积所占比重，具备独立分宗条件的节余土地可依法带条件分割转让。探索地下空间建设土地使用权设立、供应和不动产登记具体办法，鼓励省级以上开发区探索编制地下空间开发利用专项规划，工业用地结建的地下空间建筑面积不计容，不收取土地价款。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市发展改革委、市住房和城乡建设局，省级以上开发区辖区政府、管委会）

14. 开展产业园区“体检”和评价，提高亩均效益。省级以上开发区组织经信、自然资源、生态环境、市场监管等职能部门，对园区内工业企业日常运营进行全面“体检”，开具“体检单”，建立“体检台账”，购买引入第三方机构，为企业提供法律等相关服务，形成合力发现问题、解决问题，帮助企业提质增效。开展省级以上开发区核定和实际管理“双范围”土地集约利用评价，强化各项评价结果在园区综合考核、扩区升级、土地要素保障、政策激励等方面运用。

持续推进产业园区亩均效益评价，对亩均效益评价结果 ABCD 四类企业实施差别化工业项目用地政策；探索建立土地使用税征收奖励和开发区节约集约利用考核结果挂钩机制，突出正向激励和反向约束，提升园区、企业亩均效益和节约集约用地意识和水平。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市发展改革委、市科技局、市经济和信息化局、市财政局、市住房和城乡建设局、市商务局、市税务局，省级以上开发区辖区政府、管委会）

15. 强化产业用地供前服务和供后监管。继续推进重大招商引资项目研判机制，严格执行国家、省建设用地使用标准，在项目研判会商资料中将用地规模、亩均投资、亩均税收等节约用地作为重要内容，严把准入关。落实《安徽省社会投资项目“用地清单制”实施细则（试行）》（皖自然资权函〔2022〕25号）要求，探索建立省级以上开发区产业项目“用地清单制”。落实“双合同”监管，由省级以上开发区管委会与用地单位签订《工业项目用地产出监管合同》，自然资源部门与用地单位签订《国有建设用地使用权出让合同》，按照“谁签订谁监管”的原则，加强产业项目合同履行监管，避免产生新的闲置、低效工业用地。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市发展改革委、市经济和信息化局、市住房和城乡建设局、市投资促进局，省级以上开发区辖区政府、管委会）

（五）加强“三类”土地处置盘活。

16. 开展城市建设体检评估。开展“一年一体检、五年一评估”城市体检工作，坚持问题导向，精准查找“城市病”，提出对策建议。依据《池州市城市更新行动实施方案》（池政办秘〔2022〕110号）要求，编制城市更新总体设计方案，建立城市更新项目库，围绕“四维目标”统筹推进实施我市城市更新项目建设。（牵头单位：市住房和城乡建设局，责任单位：各县区人民政府、管委会）

17. 全力推进批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动。按照《池州市批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动实施方案》（池政〔2022〕34号），持续推进批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动，实行月调度、月通报。梳理政府原因造成的闲置土地，结合实际细化落实有偿收回土地使用权政策。将批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动完成情况纳入市政府年度目标管理绩效考核，对未完成处置任务的属地政府、管委会核减新增建设用地计划指标，并进行通报、约谈。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市财政局、市税务局，各县区人民政府，管委会）

18. 大力推进城镇低效用地再开发。完善池州市工业低效用地认定标准。各地、各园区根据亩均效益评价工作成果，基于经济社会发展和实际情况，因地制宜制定完善低效用地认定标准。开展全市城镇低效用地调查、再开发专项规划和年度计划编制工作，按年度计划实施城镇低效用地再开发。

从税收、奖励、信贷支持和社会影响力等方面，鼓励引导社会资本以出让、出租、合作等方式参与低效用地再开发。制定低效用地再开发地块验收规则和流程，并按照再开发年度计划组织验收，年度计划完成情况纳入综合改革试点综合评价考核体系。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市经济和信息化局、市财政局、市住房和城乡建设局、市地方金融监管局、市税务局，各县区人民政府，管委会）

（六）积极申报省级层面全域土地综合整治试点项目。

19. 积极申报省级层面全域土地综合整治试点项目。各县区政府均要申报不少于1个省级层面全域土地综合整治试点项目。试点项目在省级层面成功遴选后，项目所在县区政府要建立全域土地综合整治试点领导小组，成立专班、明确专人，全面落实好省级层面全域土地综合整治试点政策要求和保障机制，确保在试点期内高质量完成试点任务。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市财政局、市农业农村局、市水利局、市林业局、市乡村振兴局，各县区人民政府）

（七）改革土地要素市场化配置机制。

20. 加强土地一级市场管理。建立城乡统一的基准地价体系，完成市主城区国有建设用地基准地价更新工作，各地根据经济发展实际情况，对国有建设用地基准地价进行必要修正和更新，提高土地交易公平性和土地市场透明度。加强建设用地使用权划拨供应管理，规范土地划拨价款征收工

作。建立省级以上开发区工业用地价格体系，定期公布地价信息。积极做好村庄规划编制、集体土地所有权确权登记、集体建设用地基准地价制定等基础性工作。按照国家深化农村集体经营性建设用地入市试点工作部署，指导获批的试点地区开展集体经营性建设用地入市试点工作。（牵头单位：市自然资源和规划局，责任单位：市财政局、市农业农村局、市乡村振兴局、市税务局，各县区人民政府）

21. 健全完善工业用地供应方式。工业用地以招拍挂出让方式为基础，探索制定工业用地弹性出让制度，优化弹性出让年期，推行先租后让和存量工业用地转换转型。按照省混合产业用地探索政策，完善池州经开区新型产业用地（M0）试点政策，优化提升容积率等相关指标，适时向全市省级以上开发区推广。指导省级以上开发区结合实际，建立“标准地”指标体系，园区内工业用地全面实行“标准地”出让，探索向生产性服务业和其他适用区域拓展“标准地”模式。加强府院联动机制，鼓励将“标准地”指标纳入司法处置程序的存量工业用地使用权拍卖条件。继续推行实施工业项目“拿地即开工”审批模式，结合我市实际，进一步优化完善实施细则和操作流程。（牵头单位：市自然资源和规划局、市发展改革委，责任单位：市经济和信息化局、市住房和城乡建设局、市税务局、市司法局，各县区人民政府）

22. 完善土地二级市场建设。落实国家、省关于国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场政策，结合实际，

进一步规范和完善工业用地分割转让规则和审批流程。细化落实国有建设用地使用权续期、收回和退出机制。探索搭建土地二级市场“交易+登记”一体化平台，大力推行“互联网+政务服务”。积极发挥税费政策调节作用，对土地转让环节税费政策开展深入调研，做好政策解读，建立部门联动，强化宣传辅导。对于通过投资等改制重组方式转让土地的，落实落细相关优惠政策，降低用地转让成本，提高节约用地效益。（牵头单位：市自然资源和规划局、市税务局，责任单位：市发展改革委、市市场监管局、市数据资源局，各县区人民政府）

二、探索创新组织协调机制

（一）强化组织领导，推进试点工作落地见效。

成立以市政府主要负责同志为组长的市改革试点工作领导小组，设立领导小组办公室，推进试点工作落地见效。各县区政府、管委会成立领导机构，细化部门责任，逐条对照落实，构建“政府主导、部门联动、社会响应”的节约集约管理机制。各地按照财政事权有关规定，做好试点工作经费保障。

（二）加强指导调度，确保改革任务高质达标。

各县区政府、管委会要对照省、市方案和细则，进一步细化具体措施，明确改革试点总联络员，2023年3月底前报市领导小组办公室。市领导小组办公室要成立若干专班，加强对各地改革试点工作的指导和调度，对各地改革事项进

展，实行月调度，季通报，年度考核。确保年度成效评估、试点中期评估、改革总结评估高质量达标。

（三）深化保障监管，形成共同监管责任机制。

根据省改革试点评价考核办法，出台我市改革试点评价考核细则，把改革试点工作情况纳入市委综合考核、市政府目标绩效考核内容以及领导班子和领导干部综合考核评价体系。依托全省“三全”调查监测体系平台，逐步完善我市自然资源调查监测信息化建设，促进调查监测工作数字化转型。持续推进权籍调查前置工作机制，不断健全地籍调查“一码管地”机制。

（四）聚焦宣传推广，促进节约集约用地社会共识。

各县区政府、管委会和各职能部门要加强试点工作宣传和解读，对试点期间完善的相关政策、制度、标准等做好政策宣讲和解读，及时凝练试点工作经验和典型案例，采取多渠道、全方位、立体化宣传推广，扩大影响力度，促进全社会节约集约用地共识。

- 附件：1. 池州市土地节约集约利用综合改革试点工作
 领导小组成员名单
2. 池州市土地节约集约利用综合改革试点工作
 任务清单

附件 1:

池州市土地节约集约利用综合改革试点 工作领导小组成员名单

组 长：朱浩东 市长
副组长：胡军保 市政府副市长
成 员：崩兴宇 市政府秘书长
吴 伟 市政府副秘书长
罗辛平 市发展改革委主任
鲁绪文 市科技局局长
赵 晖 市经济和信息化局局长
李明雨 市财政局局长
杨玉兵 市司法局局长
陈 涛 市自然资源和规划局局长
付四九 市住房和城乡建设局局长
毛万青 市交通运输局局长
朱文明 市农业农村局局长
金泽吾 市水利局局长
李 进 市商务局局长
戴卫东 市市场监管局局长

章国林 市林业局局长
朱智龙 市投资促进局局长
孙康达 市地方金融监管局局长
赵可静 市乡村振兴局局长
王春英 市数据资源管理局局长
戴长胜 市税务局局长

领导小组办公室设在市自然资源和规划局，陈涛同志兼任办公室主任。

附件2:

池州市土地节约集约利用综合改革试点工作任务清单

序号	重点任务	任务内容	牵头单位	责任单位	完成时限	
1	加强规划计划源头管控	科学编制严格实施国土空间规划,将节约集约用地理念贯穿始终。	按照国土空间总体规划编制指南和相关技术规范要求,以“三区三线”划定成果为基础,组织编制市、县、乡镇国土空间总体规划、专项规划、详细规划及村庄规划。加强规划成果中节约用地落实情况审查,确保符合节约用地规范要求,落实上位规划约束性指标。依托国土空间基础信息平台和省国土空间规划“一张图”实施监督信息系统,按照省国土空间规划动态检测评估预警和实施监管机制,对下级国土空间规划中各类管控边界、约束性指标等管控要求的落实情况进行监督检查,将国土空间规划执行情况纳入自然资源执法检查内容。严格执行国土空间规划年度体检评估和“五年一调整”制度,以问题为导向,坚持生态优先绿色发展,及时发现、修正规划执行中的问题,动态调整完善。	市自然资源和规划局	市住房和城乡建设局,各县区人民政府、管委会	持续推进
2		探索“两挂钩”建设用地规模确定机制	在编制市、县、乡镇国土空间总体规划、专项规划、详细规划及村庄规划时,综合考虑区域经济社会发展水平,土地利用现状、节约集约用地要求和人口规模等因素,在城镇开发边界内划定集中建设区、弹性发展区和特别用途区。结合年度新增建设用地计划指标分配,探索城镇建设用地增加规模与吸纳农业转移人口落户挂钩、新增城乡规划建设用地规模与存量用地盘活挂钩,确定年度建设用地规模。	市自然资源和规划局	各县区人民政府、管委会	持续推进
3		加强新增建设用地计划指标统筹和使用。	根据省市有关规定,积极争取国家和省级自然资源节约集约示范县(市)、低效用地再开发等相关省级奖励指标和对经济社会效益好的省重大产业项目使用省级统筹计划指标。严格落实“增存挂钩”指标配置政策,全市存量土地处置规模为基础核定的新增建设用地计划指标坚持“谁处置、谁使用”的原则,从中提取5%作为市级统筹计划指标,用于年度节约集约综合评价结果效益好的前2名县区政府、管委会奖励。	市自然资源和规划局	各县区人民政府、管委会	2025年9月
4		优化城乡建设用地“增减挂钩”机制	通过开展城乡建设用地增减挂钩和全域土地综合整治产生的节余指标,在优先满足农民建新安置、农村基础设施和公共服务配套设施建设以及乡村产业发展用地后,对符合条件可以在市域、省域范围内流转、有偿调剂的结余指标严格按照程序流转、有偿调剂使用。	市自然资源和规划局	各县区人民政府、管委会	2025年9月

序号	重点任务	任务内容	牵头单位	责任单位	完成时限	
5	探索耕地保护新机制	加强新增耕地质量管理	按照部、省新增耕地核定标准和办法，进一步完善我市新增耕地核定程序，严格落实县级初审、市级审核责任，加强日常监管，实行新增耕地项目立项、实施、验收备案和后期管护全过程监管，强化新增耕地质量管理。	市自然资源和规划局	市农业农村局，各县区人民政府	持续推进
6		落实耕地耕作层剥离再利用制度。	加强耕地耕作层保护和剥离再利用，制定耕地耕作层剥离再利用实施方案，进一步落实责任主体和实施主体，落实监管机构，细化工作流程和方法，明确管控措施。建立耕作层剥离集中统一储备制度，统筹安排耕作层剥离、存放和再利用任务。建立自然资源和农业农村部门协调机制，开展耕作层土壤剥离实施和验收。	市自然资源和规划局	市农业农村局、市住房和城乡建设局，各县区人民政府、管委会	持续推进
7		规范永久基本农田布局调整	建立自然资源和农业农村部门联合审查机制，严格全域土地综合整治试点地区永久基本农田布局调整方案审查，落实现场踏勘和补划方案论证制度，保证永久基本农田数量增加、质量提升、生态改善。新调整划入永久基本农田的应属稳定耕地，经省级审核同意后，要及时纳入相应的国土空间规划，更新完善永久基本农田数据库。	市自然资源和规划局	市农业农村局、市水利局、市林业局，各县区人民政府	持续推进
8		推动高标准农田建设	紧扣高标准农田建设“田土水路林电技管”八个方面内容，打造集中连片、设施配套、宜机作业、生态友好、抗灾能力强，与现代农业生产和经营方式相适应的旱涝保收、稳产高产的高标准农田。结合高标准农田建设、农田水利工程建设、农业生产大托管、旱改水等，统筹推进“小田变大田”改革，改善田间机耕道路等基础设施条件和农业生产条件，提升粮食生产能力。推进土地流转和适度规模化经营。	市农业农村局	市自然资源和规划局、市水利局、市林业局，各县区人民政府	持续推进
9		推进重大建设项目全过程节约集约用地管理	建立国土空间专项规划编制制度	参照省国土空间专项规划编制目录，每年根据社会经济各行业领域发展需要，统筹制定年度专项规划编制计划，完善专项规划审查审批流程；能源、交通、水利等重大基础设施项目及配套设施选址必须符合国土空间总体规划、专项规划、详细规划。已批准的各类规划及相关项目空间信息按规定上报并纳入国土空间规划“一张图”系统。	市自然资源和规划局	市发展改革委、市交通运输局、市水利局，各县区人民政府、管委会

序号	重点任务	任务内容	牵头单位	责任单位	完成时限	
10	推进重大建设项目全过程节约集约用地管理	积极建立项目及配套工程选址联合会商比选制度	依据国土空间规划和“三区三线”等空间管控要求和建设用地使用标准，发展改革、自然资源、交通、水利、能源等部门指导项目单位深化项目选址选线论证。办理用地预审时，涉及耕地、永久基本农田、生态保护红线的建设项目，从占用耕地和永久基本农田的必要性、用地规模和功能分区的合理性、不可避免让生态保护红线的充分性，节地水平的先进性等对方案进行分析比选，形成节约集约用地专章，同等条件下，优先选用占用耕地特别是永久基本农田比例较低的方案，土地节约集约利用情况纳入可行性研究报告或项目申请报告相关章节。项目选址如涉及使用林地的，应征求林业部门意见。核发统一的建设项目用地预审与选址意见书，优化完善对建设项目用地预审与选址办理流程、审查材料等，推进规划许可服务标准化、规范化、便利化。	各县区人民政府、管委会	市发展改革委、市自然资源和规划局、市交通运输局、市水利局、市林业局、市能源局	2025年9月
11		深化项目可行性研究	建设单位在项目可研阶段，要深化项目各类专题研究，广泛征求相关职能部门、辖区政府意见，提高项目可研深度。依据国土空间规划和建设用地使用标准，按照可研批准文件以及用途管制、节约资源、生态保护等要求，规范组织编制项目初步设计，相关部门依职责科学、合理、精准审查。项目初步设计一经批复原则上必须严格执行，除文物保护、重大安全隐患、重大政策及规划调整和工程建设条件重大变化等原因确需变更设计除外，其它不得变更设计。	市发展改革委	市自然资源和规划局、市住房和城乡建设局、市交通运输局、市水利局、市林业局、市数据资源管理局，各县区人民政府	持续推进
12		优化产业园区整体和功能布局	结合国土空间规划，适时推进开发园区调区、移区、扩区，优化省级开发区核定范围，提升园区土地开发水平。引导工业项目向产业园区积聚、乡镇园区向省级以上园区积聚。省级以上园区围绕产业链、产业集群，打造精品“园中园”。鼓励园区集中建设配套服务设施，共享共用，推动产城融合、职住平衡。重点优化池州国家经济技术开发区、江南新兴产业集中区、池州高新技术开发区的园区生产、生活、生态功能布局，合力推进东部产业新城建设。	市自然资源和规划局	市发展改革委、市科技局、市经济和信息化局、市商务局，省级以上开发区辖区政府、管委会	持续推进

序号	重点任务	任务内容	牵头单位	责任单位	完成时限	
13	推进重大建设项目全过程节约集约用地管理	提升产业园区开发利用水平	除特殊工业用地外，全市新上工业项目用地容积率一般不低于1.2。新建高标准厂房用地容积率一般不低于2.0，对4层及以上的鼓励建设使用工业电梯，各地可根据实际，在准入、租金、规划建设、配套服务等方面，给予支持及奖励。为促进工业项目产业更新、提质增效，在满足国土空间规划、安全生产、环境保护、不改变工业用途的条件下，工业用地增加容积率的，不增收土地价款；积极鼓励工业企业在现有地上进行改扩建或拆旧建新，超出原批准计容建筑面积的，免征城市基础设施配套费；鼓励存量工业用地采取增加建筑密度、建设多层厂房、减少绿地布置等方式进行拓展使用，可适度提高配套行政办公及生活服务设施建筑面积所占比重，具备独立分宗条件的节余土地可依法带条件分割转让。探索地下空间建设用地使用权设立、供应和不动产登记具体办法，鼓励省级以上开发区探索编制地下空间开发利用专项规划，工业用地结建的地下空间建筑面积不计容，不收取土地价款。	市自然资源和规划局	市发展改革委、市住房和城乡建设局，省级以上开发区辖区政府、管委会	持续推进
14		开展产业园区“体检”和评价，提高亩均效益。	省级以上开发区组织经信、自然资源、生态环境、市场监管等职能部门，对园区内工业企业日常运营进行全面“体检”，开具“体检单”，建立“体检台账”，购买引入第三方机构，为企业提供法律等相关服务，形成合力发现问题、解决问题，帮助企业提质增效。开展省级以上开发区核定和实际管理“双范围”土地集约利用评价，强化各项评价结果在园区综合考核、扩区升级、土地要素保障、政策激励等方面运用。持续推进产业园区亩均效益评价，对亩均效益评价结果ABCD四类企业实施差别化工业项目用地政策；探索建立土地使用税征收奖励和开发区节约集约利用考核结果挂钩机制，突出正向激励和反向约束，提升园区、企业亩均效益和节约集约用地意识和水平。	市自然资源和规划局	市发展改革委、市科技局、市经济和信息化局、市财政局、市住房和城乡建设局、市商务局、市税务局，省级以上开发区辖区政府、管委会	持续推进
15		强化产业用地供前服务和供后监管	继续推进重大招商引资项目研判机制，严格执行国家、省建设用地使用标准，在项目研判会商资料中将用地规模、亩均投资、亩均税收等节约用地作为重要内容，严把准入关。落实《安徽省社会投资项目“用地清单制”实施细则（试行）》（皖自然资权函〔2022〕25号）要求，探索建立省级以上开发区产业项目“用地清单制”。落实“双合同”监管，由省级以上开发区管委会与用地单位签订《工业项目用地产出监管合同》，自然资源部门与用地单位签订《国有建设用地使用权出让合同》，按照“谁签订谁监管”的原则，加强产业项目合同履行监管，避免产生新的闲置、低效工业用地。	市自然资源和规划局	市发展改革委、市经济和信息化局、市住房和城乡建设局、市投资促进局，省级以上开发区辖区政府、管委会	持续推进

序号	重点任务	任务内容	牵头单位	责任单位	完成时限	
16	加强“三类”土地处置盘活	开展城市建设体检评估	开展“一年一体检、五年一评估”城市体检工作，坚持问题导向，精准查找“城市病”，提出对策建议。依据《池州市城市更新行动实施方案》（池政办秘〔2022〕110号）要求，编制城市更新总体设计方案，建立城市更新项目库，围绕“四维目标”统筹推进实施我市城市更新项目建设。	市住房和城乡建设局	各县区人民政府、管委会	持续推进
17		全力推进批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动。	按照《池州市批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动实施方案》（池政〔2022〕34号），持续推进批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动，实行月调度、月通报。梳理政府原因造成的闲置土地，结合实际细化落实有偿收回土地使用权政策。将批而未供、闲置和工业低效土地全域治理攻坚行动完成情况纳入市政府年度目标管理绩效考核，对未完成处置任务的属地政府、管委会核减新增建设用地计划指标，并进行通报、约谈。	市自然资源和规划局	市财政局、市税务局，各县区人民政府，管委会	持续推进
18		大力推进城镇低效用地再开发	完善池州市工业低效用地认定标准。各地、各园区根据亩均效益评价工作成果，基于经济社会发展和实际情况，因地制宜制定完善低效用地认定标准。开展全市城镇低效用地调查、再开发专项规划和年度计划编制工作，按年度计划实施城镇低效用地再开发。从税收、奖励、信贷支持和社会影响力等方面，鼓励引导社会资本以出让、出租、合作等方式参与低效用地再开发。制定低效用地再开发地块验收规则和流程，并按照再开发年度计划组织验收，年度计划完成情况纳入综合改革试点综合评价考核体系。	市自然资源和规划局	市经济和信息化局、市财政局、市住房和城乡建设局、市地方金融监管局、市税务局，各县区人民政府，管委会	持续推进
19	积极申报省级层面全域土地综合整治试点项目	积极申报省级层面全域土地综合整治试点项目	各县区政府均要申报不少于1个省级层面全域土地综合整治试点项目。试点项目在省级层面成功遴选后，项目所在县区政府要建立全域土地综合整治试点领导小组，成立专班、明确专人，全面落实好省级层面全域土地综合整治试点政策要求和保障机制，确保在试点期内高质量完成试点任务。	市自然资源和规划局	市财政局、市农业农村局、市水利局、市林业局、市乡村振兴局，各县区人民政府	2023年7月

序号	重点任务		任务内容	牵头单位	责任单位	完成时限
20	改革土地要素市场化配置机制	加强土地一级市场管理	建立城乡统一的基准地价体系，完成市主城区国有建设用地基准地价更新工作，各地根据经济发展实际情况，对国有建设用地基准地价进行必要修正和更新，提高土地交易公平性和土地市场透明度。加强建设用地使用权划拨供应管理，规范土地划拨价款征收工作。建立省级以上开发区工业用地价格体系，定期公布地价信息。积极做好村庄规划编制、集体土地所有权确权登记、集体建设用地基准地价制定等基础性工作。按照国家深化农村集体经营性建设用地入市试点工作部署，指导获批的试点地区开展集体经营性建设用地入市试点工作。	市自然资源和规划局	市财政局、市农业农村局、市乡村振兴局、市税务局，各县区人民政府	持续推进
21		健全完善工业用地供应方式	工业用地以招拍挂出让方式为基础，探索制定工业用地弹性出让制度，优化弹性出让年期，推行先租后让和存量工业用地转换转型。按照省混合产业用地探索政策，完善池州经开区新型产业用地（M0）试点政策，优化提升容积率等相关指标，适时向全市省级以上开发区推广。指导省级以上开发区结合实际，建立“标准地”指标体系，园区内工业用地全面实行“标准地”出让，探索向生产性服务业和其他适用区域拓展“标准地”模式。加强府院联动机制，鼓励将“标准地”指标纳入司法处置程序的存量工业用地使用权拍卖条件。继续推行实施工业项目“拿地即开工”审批模式，结合我市实际，进一步优化完善实施细则和操作流程。	市自然资源和规划局、市发展改革委	市经济和信息化局、市住房和城乡建设局、市税务局、市司法局，各县区人民政府	持续推进
22	改革土地要素市场化配置机制	完善土地二级市场建设	落实国家、省关于国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场政策，结合实际，进一步规范和完善工业用地分割转让规则和审批流程。细化落实国有建设用地使用权续期、收回和退出机制。探索搭建土地二级市场“交易+登记”一体化平台，大力推行“互联网+政务服务”。积极发挥税费政策调节作用，对土地转让环节税费政策开展深入调研，做好政策解读，建立部门联动，强化宣传辅导。对于通过投资等改制重组方式转让土地的，落实落细相关优惠政策，降低用地转让成本，提高节约用地效益。	市自然资源和规划局、市税务局	市发展改革委、市市场监管局、市数据资源局，各县区人民政府	2023年12月

公开方式：主动公开

抄送：市土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组办公室

池州市土地节约集约利用综合改革试点工作领导小组办公室 2023年3月6日印发
