

杭州市规划和自然资源局文件

杭规划资源发〔2023〕9号

杭州市规划和自然资源局 关于强化创新优化服务全力做好项目 实施规划资源要素保障的通知

各区、县（市）人民政府，各有关单位：

为贯彻落实《杭州市人民政府印发关于推动经济高质量发展若干政策的通知》（杭政〔2023〕5号），全力以赴大抓项目、抓大项目，经市政府同意，现就全力做好规划资源要素保障有关事项通知如下：

一、以更好规划，支撑项目实施

1. 优先编制制造业园区规划。加强部门协同，抓紧制定制造业园区规划编制工作指引。结合各地实际，突出园区主导功能定

位，预留产业发展空间，6月底前完成16个开发区（工业园区）工业产业单元详细规划，落实项目跟着规划走。

2. 确保重大项目规划优先落地。破解规划滞后对项目影响，在国土空间规划编制过渡期，对本年度急需实施、详细规划未覆盖或选址有特殊要求的重大项目，允许“先局调，后入规”，通过选址论证或控规局部调整进行空间落位，流程压缩至1个月内。

3. 提高土地开发强度。着力破解规划不适应高强度开发的问题，对工业园区内项目，只要符合相关景观风貌管控要求，按“宜高则高”原则，除特殊工艺要求外，工业用地容积率原则上不低于2.0。通过有机更新进行提升改造的工业项目，容积率一般不低于2.5，对有条件的项目，容积率可提高至3.5左右。

4. 鼓励工业项目向园区集聚。开发区（园区）“三区三线”划定后，新增规划空间出让的土地中，确保工业用地30%以上。土地供应向园区集中，每年新出让的工业用地原则上位于规划的工业园区内。属地政府在确保工业用地控制底线面积不减少、空间布局有优化、功能转化有提升的前提下，因规划实施需要占用零星工业用地的，按1:1系数落实占补平衡要求。

5. 支持整合碎片化永农。全面落实《杭州市人民政府办公厅关于高质量开展跨乡镇土地综合整治试点的实施意见》（杭政办函〔2023〕21号），稳妥推进萧山临空示范区等4个首批跨乡镇土地综合整治项目，全年完成10个乡村土地综合整治项目实施。对重大急需项目确需占用少量碎片化永久基本农田的，可结合跨

乡镇土地综合整治，优化永久基本农田布局，保障项目落地。

二、以更大空间，保障项目实施

6. 发挥更有效的市场配置作用。依托国土空间指标统一交易平台，开展市统筹补充耕地指标和区县“点对点”指标交易，强化补充耕地市级统筹，确保市统筹指标交易价格不低于省内调剂价格，促进资源要素更有效地市场化配置。

7. 切实做好“以保促用、以造促用”。严守耕地保护红线，开展垦造补充耕地专项行动，全市完成补充耕地 20000 亩，其中自身垦造 15000 亩，异地调剂 5000 亩。提高补充耕地质量，对评选为土地整治精品工程的项目，给予资金奖补。总结桐庐试点经验，研究制定市级林耕布局优化政策措施，在全市扩大试点范围。符合国家、省统筹补充耕地指标申请条件的重大项目，做到“应申请，尽申请”。

8. 争取 15 个项目纳入国家用地保障。全市争取更多项目列入国家级规划、国家重点项目清单、商务部重点外资项目清单和省政府重大项目清单，力争 15 个项目纳入国家用地保障范围，争取新增建设用地指标不少于 10000 亩。

9. 全力争取新增建设用地指标。全市争取批次项目新增建设用地指标不少于 20000 亩，其中，省重大产业项目新增用地指标不少于 2000 亩。对于计划年内开工的重大产业项目、基础设施项目和民生项目，积极争取跨省增减挂钩节余指标、预支新增建设用地计划指标。淳安县足额申请山区 26 县民生工程专项用地

指标、省重大产业项目建设用地指标。

10. 高质量实施重点生态修复。全年完成废弃矿山生态修复项目 8 个，总投资 5 千万元。全力推进农村建设用地复垦，全年产生城乡建设用地增减挂钩指标 2000 亩。

11. 强化三大指标保障力度。统筹空间规划指标、新增建设用地指标、补充耕地指标，对省级以上交通、能源、水利等项目，通过省预留规划指标保障规划空间；对市县重点建设项目，规划指标与新增建设用地指标同步匹配。对列入省重大工业项目，省级奖励新增建设用地指标缺口部分，市级做到“应保尽保”；对市级以上重大工业项目，市级统筹安排新增建设用地指标不少于 2500 亩、补充耕地指标不少于 2000 亩。对用地报批前期完成的市级以上重大项目，市级预支先行解决新增建设用地指标、补充耕地指标。

12. 助力重大项目用矿需求。计划年内开工的重大基础设施项目加大资源保障，对符合保障政策的新设大型砂石土采矿权，采矿权出让不受年度出让计划限制；对拓展用地空间的矿地利用项目，保障基础设施建设的新设砂石土项目，省市矿产资源规划中明确的需新建基地项目，在县级矿产资源规划中落实开采区块，予以充分保障，所在区、县（市）采矿权规划指标不足的，在市级矿产资源规划预留指标中安排。

13. 强化做地保障土地供应。落实土地储备三年滚动计划，开展做地攻坚行动，聚焦职住平衡，加快重点地区精准做地。全

年全市经营性用地做地收储 22000 亩（其中住宅用地 16000 亩）。实现以做稳供、以做保供、以做促供，以确保全年全市经营性用地计划出让 10500 亩（其中住宅用地 8000 亩）。

14. 增加工业用地供应。加大工业用地做地供地力度，确保全市出让工业用地 10000 亩，力争达到 16400 亩，新供工业用地 100% “标准地” 出让。加大标准厂房建设，推动产业项目由供地向供地供楼转变，实现 “房等项目”。

15. 有序供应住宅用地。规范住宅用地供应信息公开，有序组织商品住宅用地出让。单列保障房用地计划，加大共有产权房供应力度，落实公共租赁住房配建要求。支持盘活存量土地建设保障性租赁住房，对符合条件的存量工业项目，通过新建、拆除重建、扩建等方式建设保障性租赁住房的，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到 30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。

16. 加大存量土地盘活。重点推进低效用地提质增效，全市完成低效用地再开发 30000 亩以上，其中盘活低效工业用地 10000 亩以上，支持开发区（园区）高质量发展，保障五大产业生态圈集群发展；分类推进批而未供土地有效处置，全市消化批而未供土地 30000 亩以上；加快推进供而未用土地开工建设，全市新开工土地面积 60000 亩以上。

三、以更优服务，加快项目实施

17. 简化产业园区规划调整。产业园区规划经批准后，工业产业单元内用地申请容积率、建筑密度、建筑限高、绿地率、停车位等规划指标调整，由区政府开展地块指标优化论证工作，市级“见章盖章”，并将矢量数据录入国土空间智治一张图平台。

18. 取消标准农田占补平衡制度。停止执行建设项目占用标准农田占补平衡按2倍收缴耕地开垦费等政策，在用地审批中不再审查标准农田占补方案。

19. 取消永久基本农田示范区管理制度。停止执行永久基本农田示范区占用补划、按当地最高标准3倍收缴耕地开垦费政策。

20. 落实永久基本农田储备区制度。将优质耕地严格按标准纳入永久基本农田储备区，重大建设项目依法占用永久基本农田的，直接从储备区中进行补划。

21. 全面开展“空间适配”。延伸“浙地智管”服务，服务重大项目实施“空间适配”，辅助项目决策，立项前发现、研判、协调空间布局矛盾和部门管控要求，提高项目前期谋划精准性。

22. 全面开展“多评合一”。对用地预审选址项目，统筹归并规划选址论证、耕地保护暨占用和补划永久基本农田踏勘论证、节地评价、生态保护红线不可避让论证等，统一编制论证报告，一次性提交省级“多评合一”论证。

23. 简化用地预审审查。建设项目位于经依法批准的国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，以及水利水电项目涉及的淹没区用地，不需办理用地预审。涉及规划土地用途

调整的，用地预审阶段仅审查是否符合法律规定允许调整规划土地用途的情形，不再提交规划调整方案；涉及占用生态保护红线的，在用地预审阶段报省级“多评合一”论证，在用地报批前取得省政府论证意见。

24. 允许重大项目用地报批容缺受理。对于省市重大项目暂未批准使用林地许可、暂未落实耕地占补平衡等情形，属地承诺后允许容缺受理，先行开展区（县）级、市级用地审查工作，相关审批手续可延缓到用地批准前完成。

25. 允许分段办理项目供地。项目依据可行性研究报告批复中明确的分期建设内容，分期单独出具初步设计批复，分期、分段办理农转用和土地征收后，可分期或按区、县（市）分段办理供地手续。

26. 创新完善土地市场配置方式。支持单宗用地以工业为主（工业建筑面积占比不得低于50%），兼容仓储、物流、研发、办公、文旅、公用设施、商业等混合用途，促进产业融合发展。在确保土地市场公平公正公开的前提下，细化项目要求，合理确定地价，支持总部类商业商务项目用地“带项目条件”出让。对未完成开发投资总额25%以上的出让土地，探索实行预告登记转让制度。支持营利性教育、养老机构将以有偿方式取得的土地进行抵押融资。

27. 降低企业用地成本。采取灵活的工业用地供应方式，推进实施长期租赁、先租后让、弹性年期出让等多元供应方式，在

不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下，合理确定出让(租金)起价，切实降低工业用地成本，优化营商环境。

28. 加快项目开工建设。鼓励工业用地“带方案”出让、“带项目条件”出让，保障产业项目精准高效落地；“带方案”工业用地拿地即可领取用地规划许可证、工程规划许可证，促进项目快竣工、快投产。

29. 优化用矿和测绘审批服务。简化采矿权抵押备案事项，抵押双方自愿签署采矿权抵押合同的，无需向登记机关申请抵押备案；对确有要求办理抵押备案的，办理时间缩减至2个工作日。深化“多测合一”改革，实现“两个30%”目标。

30. 减轻房地产企业资金压力。在符合国家规定的前提下，就低设定竞买保证金比例，缓解竞买者资金压力。允许分期缴纳出让金，在首次缴纳比例不低于全部土地出让价款50%的前提下，剩余价款可在一年内缴清。对出险的房地产企业，可采取“一地一策”方式妥善处理。

31. 全面实施“核验合一”。合并办理“建设工程竣工规划核实”和“建设项目用地复核验收”审批事项，实施“核验合一”，符合核验条件的，确保5个工作日内完成审批。

32. 创新不动产登记服务。推行出让用地“交地即交证”，工业用地“二零发证”，交付土地时即可核发土地不动产权证；企业申请规划核实验收的，可同步提交不动产登记申请资料，项目完成人防确认、房屋竣工验收的，后续不动产权证即到即办即

领证，实现“核验合一、验登合一”。

33. 加快处置不动产登记历史遗留问题。分门别类提出不动产登记历史遗留问题处置举措，制订相应操作办法，明晰产权关系，显化资产价值。

34. 落实用矿和测绘服务费用减免政策。落实采矿权出让收益分期缴纳免缴资金占用费政策。为用户提供杭州市卫星定位导航系统免费服务。

四、以更实作风，促进项目实施

35. 开展任务完成争先行动。全面抓好规划资源要素保障政策宣传和贯彻落实工作。按照年度目标任务“一季度完成30%，半年度完成60%，三季度完成85%，全年力争超额完成10%”的要求，重点聚焦规划编制攻坚、全域土地综合整治、做地收储、存量土地盘活、用地指标保障等关键性指标，扎实推进，定期晾晒，为实现“开门红”，打好经济翻身仗，交出高分报表。

36. 开展困难化解走亲行动。建立规划资源要素保障重大项目清单，动态更新项目推进情况，组织重大项目用地报批集中攻坚，主动走访对接企业，靠前协调调度，构建重大项目规划资源要素保障协调推进机制，形成部门协同联动工作格局，切实解决项目推进中的难点堵点问题。

37. 开展审批提速攻坚行动。深化“简、合、放”，持续推进规划和自然资源行政审批制度改革。按照“能放尽放”原则梳理市级规划、自然资源审批权限；临平区、钱塘区承接好省政府

土地审批权限委托下放，高质量开展辖区土地审批工作。

本通知自印发之日起施行，有效期至2023年12月31日。
具体政策措施或其他文件中已明确执行期限的，从其规定。

杭州市规划和自然资源局

2023年3月4日

杭州市规划和自然资源局办公室

2023年3月6日印发
