

海南省自然资源和规划厅
印发《关于强化自然资源和规划要素保障
助力稳经济若干政策措施》的通知

各市、县、自治县人民政府，各有关单位：

《关于强化自然资源和规划要素保障助力稳经济若干政策措施》已经省政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

海南省自然资源和规划厅

2022年7月13日

（此件主动公开）

关于强化自然资源和规划要素保障 助力稳经济若干政策措施

为贯彻落实国务院和省政府稳经济的工作部署，进一步发挥自然资源和规划要素保障作用，助力经济平稳运行，提出以下政策措施：

一、加强建设项目规划空间保障。在“三区三线”划定中统筹保障重大项目空间需求。优化市县总体规划（国土空间总体规划）调整、详细规划成果数据入库流程，落实“机器管规划”，建立可视化入库留痕机制，除5个省级审批的重要规划控制区外，其它规划成果由市县审核入库数据，加快规划数据上图入库。可依据经依法批准的规划办理农用地转用及土地征收报批手续，土地供应前须完成总体规划（国土空间总体规划）、控制性详细规划和村庄规划数据上图入库。国土空间总体规划编制过渡期间，在不突破市县建设用地指标总量的前提下，村庄规划的建设用地指标可采取承诺制，在本市县全域范围内调剂。

二、统筹保障建设用地用林指标供给。计划年内开工的建设项目新增建设用地指标，在确保不超过本市县“增存挂钩”产生新增建设用地指标潜力的前提下，允许依法先报批，产生指标潜力不足的，省级根据全省“增存挂钩”产生指标情况统筹调剂。涉及违法用地补办手续的，可结转使用2021年度节余指标。市县

林地定额指标不足的，可以向省级申请追加，省级根据全省林地定额节余情况统筹安排。

三、加强补充耕地指标支持。各市县要科学合理安排耕地指标使用时序，耕地指标应优先用于保障年内开工的重大建设项目、封关运作项目，省级将视情况从市县指标库中预留一定数量的指标保上述项目指标需求。要切实落实耕地占补平衡主体责任，采取超常规举措，加大耕地垦造力度，保质保量完成省政府下达的年度垦造任务和补充耕地项目整改任务，扩充耕地指标库。加强补充耕地全省统筹，区分项目属性和轻重缓急，分别采取分级保障、市场化交易、争取国家统筹等方式有序保障补充耕地指标需求。对近期急需开工的省级以上重大基础设施项目、封关运作项目，市县暂时有补充耕地指标缺口的，市县近期若有偿还能力且市县政府出具承诺文件后，可申请借用省级统筹指标并定期归还。统筹安排耕地数量 5000 亩、水田面积 4100 亩省统筹补充耕地指标，重点保障海口、三亚、儋州、琼海等市县重点园区主干路网、特殊产业项目建设。从耕地指标充裕的市县中统筹耕地数量不少于 1000 亩、水田面积不少于 1000 亩纳入“土地超市”信息平台，供耕地指标短缺市县购买，保障项目建设。

四、依法委托下放规划和用地审批权限。按照法定程序将市县总体规划（国土空间总体规划）调整、部分重要规划控制区详细规划审批、占用林地审批、农用地转用和土地征收（不含跨市县、占用永久基本农田、国务院授权省政府实施的土地征收、农

转用审批)、土地征收成片开发方案、海域使用申请审批(不含围填海项目、跨市县海域使用项目)、采矿权抵押备案、采矿权抵押备案解除等9项省级行政审批和备案事项委托下放相关市人民政府及其部门实施,具体以省政府的决定为准。

五、创新“土地超市+”制度。建立“土地超市”信息平台并上线运行,分批次将批而未供土地中的“净地”、拟出让的土地等土地产品摆上“土地超市货架”,开展土地招商推介,加快土地供应。推动“土地超市+城市更新”改革,完善城市更新规划和用地政策,支持通过探索带方案出让方式供地,对合作、入股等方式实施的探索实行预告登记制度,支持按照片区详细规划统筹更新改造,依法办理改变用途和容积率调整手续,合理确定居住建筑高度管控要求,具体政策另行制定。推动“土地超市+闲储置换”改革,推动万亩千亿产值落地。推动“土地超市+工改直通车”改革,实现土地供应与工程建设项目审批的互联互通。实施“土地超市+全域土地综合整治(共享农庄)”,开展共享农庄等乡村产业项目资源要素保障服务行动,推动一批共享农庄项目落地。

六、探索推动“拿地即开工”改革。与发改部门联动,提前介入项目用地选址,利用项目策划生成平台,提升固定资产投资项目选地、用地科学性。支持在产业园区探索实施“拿地即开工”改革,对不涉及危险化学品、生态环境保护等特殊要求的一般工业、仓储物流项目,通过企业申请、告知承诺、容缺后补、并行

预审、全程代办等综合举措，在项目前期工作时，在取得建设用地使用权前，开展从项目核准（备案）到施工许可的全链条模拟审批。在依法取得建设用地使用权并满足相关条件的情况下，同步核发建设用地规划许可证、不动产权证、建设工程规划许可证等，推动实现“拿地即开工”。

七、加快存量建设用地盘活利用。全面清理批而未供土地，按照“应征则征、不能征则退，应供则供、不能供则调”的工作思路，分类盘活利用，力争全年处置不低于3万亩。对具备供地条件的，纳入“土地超市”信息平台招商。推进低效利用建设用地盘活，鼓励低效产业用地项目结合规划定位进行转型利用，由原土地使用权人或与其他权利人联合，通过依法改变土地用途、混合利用、调整容积率等方式，促进低效产业用地转型开发（市场化商品住宅用地除外）。

八、积极推进全域土地综合整治试点。积极推进20个国家级和10个省级全域土地综合整治试点，年内完成不少于10个国家级、5个省级全域土地综合整治试点实施方案的编制、核准、报备工作，推动不少于2个试点开工建设。支持以乡镇（农场）、区域为基本实施单元，以乡镇（农场）、部分行政村（连队）、单个行政村或部分自然村组为实施范围，统筹开展全域土地综合整治试点，力争年内新批准省级全域土地综合整治试点10个。探索开展交通、水利线性工程沿线土地综合整治试点，按照“土石资

源闭环管理、项目建设占用耕地自行垦造、新增耕地节余上市”实施“路水田共治”。

九、创新完善土地市场配置方式。探索增加混合产业用地供应，单一工业用地中可突出主导用途（其中工业建筑面积占比不得低于50%），兼容仓储、物流、研发、办公、商业等混合用途。对未完成开发投资总额25%上的出让土地，可根据《海南省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见（试行）》，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。

十、支持盘活存量土地建设保障性住房。全面保障安居房、保障性租赁住房、公租房等各类保障性住房新增用地需求，增加保障性住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。鼓励在符合规划条件下将城镇规划区、产业园区等人口聚集区域已供应的工业、仓储、商业、办公等存量非住宅建设用地依法改变用途用于建设安居房。在符合规划、安全等前提下，支持企事业单位利用自有闲置土地建设保障性租赁住房。对符合条件的存量工业项目，可将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。

十一、做好建筑用砂石资源要素保障。根据海南省实际情况和全省一盘棋要求，省级统一编制《海南省矿产资源总体规划（2021-2025年）》，市县不再单独编制矿产资源规划，所有开采

规划区块统一纳入省级管理，统筹安排各市县用矿需求，强化资源富集地区和需求量大地区的衔接。全面实施净采矿权出让制度，从源头解决规划、用地、用林等问题。对已出让采矿权的在建大中型建筑石料机制砂一体化生产基地给予用林、用地方面支持，尽快推动矿山建成投产，形成建筑石料和机制砂有效供给，保障重点地区、重大项目的砂石供应。

十二、强化项目用海服务保障。出台自然资源和规划要素支持渔业和旅游业提质增效政策文件，推动海洋渔业、旅游业高质量发展；抓紧制定出台《海南省海岸带综合保护与利用规划》，修订《海南省海域使用权审批出让管理办法》，优化审批流程，提高审批效率。推动洋浦区域国际集装箱枢纽港扩建工程和海上风电项目用海的审批；积极支持海上风电与深水网箱养殖、海洋牧场融合发展；探索海域立体分层设权，保障休闲渔业、海洋牧场等渔旅结合项目用海。

十三、提升企业不动产登记服务。建立企业不动产登记绿色通道，实现企业项目“交地即交证”。推进企业不动产登记“全省同城”“省内通办”。全面推行线上线下“一窗受理、并行办理”。深化登记金融协同，将不动产登记延伸至银行网点，实现企业在银行办理不动产抵押贷款和抵押登记业务联办。积极推广应用不动产登记电子证明，实现“即办即领”。

十四、完善资源要素保障工作机制。建立资源要素保障提前介入工作机制，强化项目策划生成，全面梳理固定资产投资项目

存在的规划和资源要素保障问题，引导项目通过项目策划生成平台论证和合规性监测，依据经自然资源部审核同意的“三区三线”划定成果合理确定选址，强化土地节约集约利用。大力推行“标准地”制度，组织市县和园区加快落实区域评估评价，依据建设用地出让控制标准，综合确定控制指标和对赌要求。推行重点项目用地审批绿色通道。

本通知自印发之日起施行。第一、第二、第三条政策措施有效期至2022年12月31日，第四条政策措施有效期以省政府决定为准，其余政策措施有效期3年。

抄送：各市、县、自治县自然资源和规划局。

海南省自然资源和规划厅办公室

2022年7月13日印发
