



# 重庆出台9条“干货”保障产业发展用地

## 《关于强化用地保障支持产业发展的意见》发布,对新基建、“芯屏器核网”、大健康产业等加大用地保障

本报讯 (记者 曾立 申晓佳)4月1日,重庆日报记者从市规划和自然资源局获悉,经市政府同意,《重庆市规划和自然资源局关于强化用地保障支持产业发展的意见》(以下简称《意见》)正式发布。该《意见》内容虽然只有9条,却条条都是干货,不仅可切实减轻企业负担,还将加大新基建、“芯屏器核网”、大健康产业等项目用地的保障力度。

这9条内容分别是:全力保障产业发展用地、灵活确定产业项目供地方式、合理确定产业用地地价标准、鼓励工业用地提质增效、支持工业企业转型升级、减轻工业企业经济负担、支持企业土地抵押融资、支持工程建设项目方案优化调整、优化项目用地规划审批。

《意见》明确提出,在全力保障产业发展用地上,将优先安排5G网络、人工智能、工业互联网、大数据中心、超算中心等

新型基础设施建设项目,“芯屏器核网”智能产业项目等用地供应,加大医疗卫生、养老养生、运动康体、健康服务管理等大健康用地保障,推动我市产业高质量发展。

在灵活确定产业项目供地方式上,企业不仅可灵活选取土地出让年限,也可采取租赁与出让相结合的方式拿地。

在合理确定产业用地地价标准上,工业用地出让底价可按不低于国家规定的最低价标准确定。医疗卫生、健康养老、教育文体、旅游等产业用地,土地出让底价可按基准地价的70%确定。

在鼓励工业用地提质增效上,现有制造业企业可经批准调高存量工业用地容积率,调整用地结构。

在支持工业企业转型升级上,工业企业利用存量房产进行制造业与文化创意、健康养老、科技服务业融合发展,五年

内可继续按原用途和土地权利类型使用土地。

在减轻工业企业经济负担上,对已出让工业用地,企业因新冠肺炎疫情影响不能按期缴纳土地价款,经出让人同意后,可适当延长缴款期限,免收相应滞纳金。

在支持企业土地抵押融资上,以有偿方式取得的国有建设用地,企业按土地出让合同约定缴纳相应价款后,可将具备单独建设条件的地块,分期、分宗申请办理建设用地使用权登记。

此外,《意见》还允许企业的新申报方案及调整方案进行优化调整,并通过“多审合一”“多证合一”改革简化办理流程。

市规划和自然资源局相关负责人称,《意见》的出台,将从用地保障层面,大力支持实体经济和制造业发展,为企业转型升级降低成本,为全市经济社会发展注入活力。

- ### 《关于强化用地保障支持产业发展的意见》主要内容
- **全力保障产业发展用地**  
好项目用地不发愁,审批时间大幅缩短
  - **灵活确定产业项目供地方式**  
项目用地可以先租后转让,支持区县县政府以地入股
  - **合理确定产业用地地价标准**  
医疗卫生等产业用地,出让底价可按基准地价打7折
  - **鼓励工业用地提质增效**  
制造业企业按需增设配套服务设施,不另收土地价款
  - **支持工业企业转型升级**  
工业企业转型文创等新业态,提供5年过渡期
  - **减轻工业企业经济负担**  
因疫情影响不能按期缴纳土地价款,可免收滞纳金
  - **支持企业土地抵押融资**  
企业购地可分期、分宗办证,租赁土地可办不动产权证
  - **支持工程建设项目方案优化调整**  
可对相邻地块的容积率、建筑密度进行平衡
  - **优化项目用地规划审批**  
用地批准、规划许可“二合一”,报件、审批都能网上办

□本报记者 曾立 申晓佳

《重庆市规划和自然资源局关于强化用地保障支持产业发展的意见》(以下简称《意见》)将如何推动产业高质量发展,对广大企业有哪些实实在在的好处?这些政策红利,你看懂了吗?

4月1日,市规划和自然资源局相关负责人接受重庆日报记者专访,对《意见》进行逐条解读。

### 全力保障产业发展用地

好项目用地不发愁,审批时间大幅缩短

“以前,受建设用地指标限制,一个地方很有可能没有项目,却拿不出地。现在我们可以承诺,只要项目好,用地问题不用担心,一定做到应保尽保。”该负责人称。

根据《意见》,重庆将遵循“要素跟着项目走”原则,改革计划分配方式,优先安排新基建项目、智能产业项目及汽车、摩托车、消费品、生物医药、材料、装备项目用地,加大医疗卫生等大健康产业用地保障,对单独选址项目直接受理用地审批,新增用地计划实现应保尽保。

审批方面,得益于自然资源部的大力支持,重庆将积极稳妥承接好国家建设用地审批授权和委托,进一步改进和优化审批流程,大幅缩短审批时间,促进项目早落地、早开工、早投产。

### 灵活确定产业项目供地方式

项目用地可以先租后转让,支持区县县政府以地入股

“企业因产业类型、项目生命周期不同,对土地的需求也不同。”该负责人称,《意见》充分考虑到这一点,提出可采取弹性年期出让、长期租赁、先租后让、租让结合等方式来获取土地,切实减轻企业用地成本。

比如,某企业不需要50年的土地使用期,或者一次性拿地50年用地成本太高,完全可以根据自身意愿灵活选取土地出让年限,10年—50年之内都可,这就是弹性年期出让。

若企业觉得一次性缴纳土地出让价款压力较大,可以向国家租赁土地,租赁期限最长不超过20年,租金可以按年收取。

或者,企业也可以选择先租赁、后转让。即先通过“招拍挂”方式租赁土地,租赁期满后,达到合同约定条件就可以协议办理出让手续,无需再次“招拍挂”,且租金可以从出让金中抵扣。

“对于成长型企业,这些举措可以大大减轻他们的资金压力。”该负责人说。

此外,企业如果在区县修建标准厂房、科技孵化器,还可以采取“政府出地、企业出钱”的模式,即区县政府以国有土地使用权作价出资(入股),与企业共同投资建设。这种情况下,企业无需另行缴纳土地出让金,政府则以土地使用权评估价格作价,参与投资和分红。

## 这些政策红利你看懂了吗

### ——市规划和自然资源局相关负责人解读我市《关于强化用地保障支持产业发展的意见》

#### 合理确定产业用地地价标准

医疗卫生等产业用地,出让底价可按基准地价打7折

《意见》规定,工业用地出让底价可按不低于国家规定的土地等别相对应的最低价标准确定。

最低价标准是多少?该负责人介绍,各区县的土地等别和对应的工业用地最低价各有不同。原国土资源部《关于调整部分地区土地等别的通知》(国土资发[2008]308号)、《全国工业用地出让最低价标准》(国土资发[2006]307号)等文件作出了详细规定,企业可以在自然资源部官网进行查询。

此外,《意见》规定,对于企业发展医疗卫生、健康养老、教育文体、旅游等产业的,土地出让底价可按基准地价的70%确定。

该负责人解释,基准地价是指各区县人民政府组织制定的一定区域内土地的平均价格。其中,主城区的基准地价标准,详见《重庆市人民政府关于公布主城区国有建设用地使用权基准地价的通知》(渝府[2016]22号)。除主城区外的区县基准地价,企业可以在属地规划自然资源主管部门进行查询。

此外,《意见》鼓励工业企业弹性拿地,土地出让起始价可以根据工业用地50年出让价格进行修正确定。比如,某块工业用地一次性出让50年的土地单价为42万元/亩,那么出让30年的起始价,则为42万元/亩×(30/50)=25.2万元/亩,相当于打了六折。

#### 鼓励工业用地提质增效

制造业企业按需增设配套服务设施,不另收土地价款

“制造业企业在发展中,有时会出现需要增设办公、研发场所等服务设施的需求。”该负责人称,按现行规定,工业项目所需行政办公及生活服务配套设施占地面积和建筑面积,原则上不得超过项目总建设用地面积和总建筑面积的7%。

根据《意见》,若企业在转型升级过程中,原来7%的配套设施建筑面积不够用,可以申请提高土地容积率,适当增加部分研发、设计、办公、食堂等配套设施和产品展厅、体验等经营场所,不再另行征收土地价款,且可以按照原来的工业用途管理。

该负责人还介绍,另一方面,部分企业在项目建成后,仍有剩余土地。为有效盘活土地资源,《意见》鼓励企业依法转让确有多余的工业用地。有转让需求的企业,可向属地规划自然资源主管部门提出申请。

#### 支持工业企业转型升级

工业企业转型文创等新业态,提供5年过渡期

近年来,文创、康养等新业态与工业企业融合,为企业转型发展提供了新路子。

该负责人介绍,《意见》允许工业企业在不改变用地主体的前提下,利用存量房产进行制造业与文化创意、健康养老、科技服务业融合发展,兴办创客空间、创业咖啡、创新工场、孵化器众创空间,以及发展新业态、创新商业模式,开展线上线下融合业务,在5年内,可继续按原用途和土地权利类型使用土地。

而过去,这一举动涉及到土地用途变更,需要办理用途变更手续,还要缴纳土地价款,客观上提高了转型成本。

“这相当于为企业提供了5年的转型‘过渡期’。”该负责人表示,5年后,如果企业转型成功,可以直接按照新用途办理相关规划用地手续,大大降低了企业的转型成本和风险。

#### 减轻工业企业经济负担

因疫情影响不能按期缴纳土地价款,可免收滞纳金

“在为工业企业减负方面,《意见》一方面明确,对已出让工业用地,企业因新冠肺炎疫情影响,不能按期缴纳出让工业用地的土地价款,经出让人同意后,可适当延长缴款期限,免收滞纳金。”该负责人称。

另一方面,重庆还将向企业免费开放已有的国产卫星影像数据,降低测绘产品检验、CORS卫星定位服务费等费用。

#### 支持企业土地抵押融资

企业购地可分期、分宗办证,租赁土地可办不动产权证

“这一条措施,对企业来说含金量非常高。”该负责人称。“根据土地出让合同约定,实行分期付款的,可按土地价款缴款比例分期办证,这样可以缓解企业的资金压力;而实行分宗办证后,企业融资会更便利。”

过去,企业只有全部缴清土地价款后,才能申办不动产权证,现在企业可按土地价款付款比例先行就具备单独建设条件的地块办理不动产权证。企业领取此部分土地权证后,可用于申办分期建设手续或以地融资的抵押登记。

比如,过去,企业拿一块地,哪怕这块地上是建三个组团的小区,缴清全部土地价款后,也只能办一个不动产权证,只能以一个不动产权证办理抵押贷款。现在,对于缴清了土地价款的地块,只要具备单独建设条件,可办三个不动产权证,



资料来源:市规划和自然资源局  
制图/丁龙

就能以三个不动

产权证分别抵押贷款。

此外,此次《意见》还明确,企业以租赁方式取得的建设用地,同样可以办理不动产权证。这意味着租赁土地也可以办理投资准入、规划许可、贷款抵押等,企业融资将更加便利。

#### 支持工程建设项目方案优化调整

可对相邻地块的容积率、建筑密度进行平衡

“这一条主要是为了支持企业结合市场需求科学确定业态,允许对新申报方案及调整方案,进行规划许可变更。”该负责人称。

比如,同一土地出让合同范围内的不同地块间,可进行容积率、建筑密度等指标平衡。指标平衡时,应秉承有利于优化空间形态,不引发大的社会矛盾的原则,总计容建筑规模和居住计容建筑规模应符合出让条件。

#### 优化项目用地规划审批

用地批准、规划许可“二合一”,报件、审批都能网上办

该负责人介绍,为优化项目用地规划审批程序,《意见》还提出,要深化规划用地“多审合一、多证合一”改革,推进“多测合一、多验合一”,推行网上报件、网上审批。

在配套设施同步投用前提下,允许分期办理建设工程规划许可证。工业产业类项目,已投用需扩建的,简化“一事一议”程序,直接审批。

## 恒大新战略:聚焦“减负”推进高质量发展



许家印宣布恒大全面实施新战略

3月31日,恒大发布2019年度业绩:销售额6011亿元,同比增长9%;核心利润408.2亿元,同比下降48%;资产负债率77.9%,同比增加4.2个百分点;净负债率159.3%,同比增加7.4个百分点;现金余额2287.7亿元,同比增长12%。

偏高的负债率一直是恒大难以回避的话题。恒大集团董事局主席许家印在2019年度业绩发布会上宣布,恒大从2020年开始转变发展方式,全面实施“高增长、控规模、降负债”发展战略,也就是销售要高速增长、土地规模要严控、负债率要大幅下降。“要用最大的决心、最大的力度,一定要把负债降下来。”许家印在发布会上强调。

具体而言,这“一增、一控、一降”,恒大将如何做到?

### 创新营销助力业绩高速增长

许家印表示,所谓的高增长”就是要实现销售高速增长,今年要实现销售8000亿元,到2022年要实现销售1万亿元。

恒大高增长背后的底气,是庞大优质的土地储备和创新的销售模式。年报显示,截至2019年底,恒大土地储备规模达2.93亿平方米,随着土地

储备的陆续开发入市,销售将稳健增长,回款能力也将持续提升,从而增加现金流,降低负债。

在新战略指引下,恒大今年实施“网上销售”的颠覆性营销变革,实现了一季度业绩“开门红”。数据显示,恒大一季度销售额1465亿元,同比大增23%;销售回款1133亿元,大增55%,行业排名第一,也为其完成全年销售目标提供了强有

力保证。

### 减控土地储备助力保障充足现金流

土地储备是房企的“粮仓”,土地储备丰厚,让规模持续增长有保障。但是,房企土地储备也是一把“双刃剑”,过多的土地储备会造成较多的资金占用,因此恒大在销售规模方面做

“加法”的同时,还在做“减法”。

首先要实现土地储备负增长。许家印表示,恒大土地储备未来3年每年要降低3000万平方米左右,到2022年降低到2亿平方米左右。也就是说,集中消化现有土地储备、严格控制新增土地储备,将是恒大未来几年在土地储备策略的两大基调。

不仅如此,恒大还将多元业务投资收紧,进一步“节流”。许家印在发

布会上再次明确宣布,5年内不再投资其他任何产业。

### 稳降负债给力推动高质量发展

随着房地产行业进入下半场,高质量发展已成为房企发展的必然方向,其中降负债则是推进企业高质量发展的关键之一。恒大此番“开源节流”双措并举,充分凸显了“降负债”的坚定决心。

许家印透露,2020年到2022年期间,有息负债每年平均下降1500亿元,到2022年要把总负债降到4000亿元以下。

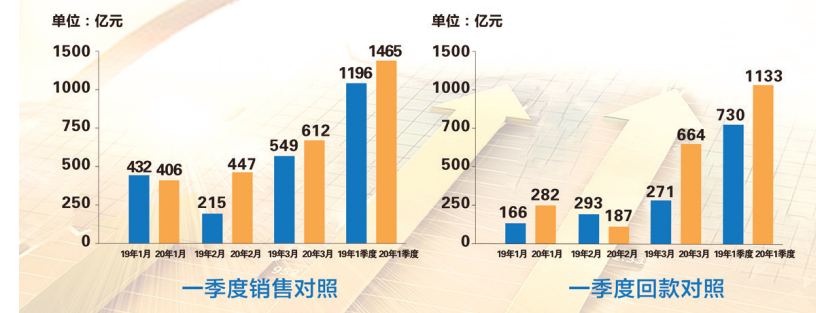
许家印还在发布会现场算了笔账:

“2018年、2019年,恒大销售回款每年维持在4500亿元左右,如果今年实现销售8000亿元,回款按7000亿元计算,就会增加2500亿元的销售回款。同时,恒大今年减少土地储备3000万平方米,就等于减少600亿元的支出。这样一增一减,就一定能实现今年有息负债下降1500亿元的目标。”

分析人士认为,强大的销售能力、充足的土地储备、过硬的产品品质、强大的管控能力和团队执行力,为恒大实现战略目标提供强有力保证。不难预见,通过高增长的“开源”以及控规模等的“节流”举措,恒大的负债情况将在未来几年大为改善。未来,一个更加稳健的恒大值得期待。

文/图 刘利

### 恒大一季度销售及回款对照图



恒大一季度销售及回款对照图