

中国人民政治协商会议南宁市委员会提案

第四次会议第 11.04.040 号(委员提案)

2019-02-12

全会第04委员小组

案由	关于降低企业用地和建设成本的建议				
委员姓名	卢秋凌	手机	18076559836	电话	5882999
工作单位及职务	民建南宁市委会主委				
联系地址	民建南宁市委			邮编	530300
联名委员					
提案者意向	主办单位	审查意见	主办单位	市自然资源局	
	会办单位		会办单位	市工业和信息化局	
提案类型	财税、金融、商贸		审查单位	政协提案委员会	
督办人			初审人	袁里明	
办理情况			复审人	徐洪虎	
			终审人		
交办时间	2019-02-18	办复时间		跟踪时间	
委员对办理的意见					

其他

关于降低企业用地和建设成本，切实为实体企业降本减负的建议

目前，民建在调研和参与服务外地民建企业到南宁投资考察，帮助寻找项目用地时发现，南宁市存在有一些产业园区土地集约利用水平和效率不高，土地供求紧张制约园区发展的现象。如，三大国家级开发区都存在“有项目无土地”等问题，而一些园区标准厂房闲置，土地资源浪费，产业结构不优，土地利用率偏低，严重影响优质企业或项目落地。

为优化南宁市营商环境，降低企业用地和建设成本，切实为实体企业降本减负，特提出如下建议：

一、将企业土地使用权一次性支付改革为年度分摊支付。这样不仅有助于降低企业用地初始成本，而且有助于政府调控闲置用地、批而未用土地和低效利用土地的再开发；探索更加灵活适宜的实体企业用地弹性出让年期制度，根据产业发展要求和用地单位经营情况确定工业用地使用权出让年限，期限届满时，再根据具体情况延长使用期限。在具体供地方式上，可采取先租后让、长期租赁、弹性出让等方式，切实降低企业开办的初始用地成本。

二、建立专门特色小微企业产业园。在各开发区和产业园区内规划一定面积的土地，开辟建设专门的小微企业产业园及配套标准厂房，并出台对小微企业厂房租赁价格实行政府指导定价和最高限价，或采取先交后补等扶持政策，鼓励、引导和帮助小微企业做强做优。

三、加快土地遗留问题处理。由于各开发区或产业园区建设前期均存在有“先建设，后办证”政策承诺，而且有的地方还存在新官不理旧账，造成

一些先上车后补票企业的用地问题一直未能得到有效处理，导致土地证迟迟办理不了，使得企业的土地、厂房、设备投入都变成“死资产”，因此，规划、国土等部门要加快协调处理“先上车后补票”的企业用地指标遗留问题，应办的办、该退的退，帮助盘活企业土地，把“死资产变化为活资产”。

四、加快并着手清理园区闲置写字楼、标准厂房和低效土地，科学合理调整产业定位规划，进行新一轮的腾笼换鸟。结合实际，将闲置写字楼改造成新兴产业孵化基地，创业创新小镇、新媒体小镇、创投基金小镇、大数据小镇、创意设计小镇等新兴都市中小企业产业园；对于工业园区闲置的标准厂房，允许调整为与该园区产业配套的生产性服务业入园，形成二、三产有机融合，实现产城融合的高质量发展；对低效劣质企业占据优质用地要给予劝退清理，对闲置土地进行梳理收回，用于承接东部产业转移，实施腾笼换鸟；也可以用做三大开发区高新科技产业的“飞地园区”，以解决招商引资“有好项目无土地”问题。