

烟台市人民政府文件

烟政发〔2021〕11号

烟台市人民政府 关于调整理顺市区规划建设管理体制的意见

各区市人民政府（管委），市政府有关部门，有关单位：

为进一步加强和改进市区（含芝罘区、福山区、莱山区、牟平区、蓬莱区、烟台开发区、高新区）规划建设管理工作，解决制约城市高质量发展的突出矛盾和深层次问题，加快市区融合发展步伐，开创城市现代化建设新局面，现提出如下意见。

一、指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实习近平总书记视察山东、视察烟台重要讲话、重要指示批

示精神，牢固树立以人民为中心的发展思想，认真落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，顺应城市发展规律，深化体制机制创新，推动高起点规划、高水平建设、高效能管理，提升城市人居环境、生态环境、营商环境，提高人民群众获得感、幸福感和满意度，加快打造充满活力的宜业宜居宜游现代化城市。

二、基本原则

一是坚持以人为本。以创造优越人居环境为目标，合理布局生产、生活、生态空间，切实维护群众权益，建设有温度的城市，让人民群众生活得更方便、更舒心、更美好。

二是坚持问题导向。树立系统思维，敢于动真碰硬，勇于自我革命，着力解决市区规划建设管理中的体制机制问题，切实增加有效制度供给。

三是坚持权责统一。按照事权财权统一、权责对等、分级负责的要求，合理划分市区两级权责关系，明确界定市区城市建设、管理、执法等职能，实现责权利相统一。

四是坚持统分结合。实行“一张蓝图”规划、“一个盘子”建设、“一支队伍”管理，科学确定市级统筹事项，激发区级工作的积极性、主动性。

五是坚持市场运作。引入市场竞争机制，降低成本，提高效率，实现城市建设管理市场化、专业化、高效化。

三、提高城市规划效能

1. 优化规划管理模式。按照“一张蓝图绘到底”的要求，市

自然资源和规划局设立在各区的规划管理办公室，实行市自然资源和规划局和区政府（管委）双重管理、以市自然资源和规划局管理为主的管理体制。区规划管理办公室业务工作接受区政府（管委）领导，人员考核充分征求区政府（管委）意见，在保证规划执行权和管理权通畅的同时，充分提高区政府（管委）参与度。

2. 明确市、区两级规划审批权限。按照“市授权、区审批、市备案”的模式，划定市、区两级审批范围，市自然资源和规划局将重点区域、主要道路两侧和市级大型项目等之外的审批权限授权至区规划管理办公室，区规划管理办公室依据法定规划、上位规划及市级统一的导则、标准等作出审批，报市自然资源和规划局备案。市自然资源和规划局按照部门职责，做好全过程监督。

3. 明确市、区两级规划编制职责范围。统筹安排总体、专项、详细、重点区域等各类规划，明确市、区级规划编制主体责任分工及编制流程（附件1），形成统一衔接、功能互补、相互协调的规划编制体系。

4. 优化规划方案审批流程。按照“分级分类、科学民主”的原则，明确项目审批层级，完善规划方案会议审查机制（附件2），持续提升规划方案审批效率。

四、完善城市建设体制

1. 理顺商品房预售管理业务。建立权责明确、链条完整、标准统一的商品房预售管理体制，市住房城乡建设局负责市辖七区商品房预售许可、合同网签备案、预售价格的核定工作，区级负

责上述三个项目的受理审核及预售资金监管、项目工程进度、违法违规行爲查处等其他业务。市住房城乡建设局负责进一步健全商品房交易监管服务平台功能，简化服务流程，建立“互联网+”业务核定一日办结、“无纸化、零跑腿”模式；打造全市商品房销售管理“一张网”，建立“一站式”群众放心购房平台，公示“透明房源、放心房源”。

2. 整治建筑垃圾突出问题。市住房城乡建设局牵头负责全市建筑垃圾处置管理和指导工作，市城管局、公安局、交通运输局、行政审批服务局等相关部门各负其责，健全完善建筑垃圾全过程管理制度，规范建筑垃圾产生、收集、贮存、运输、利用、处置等行为。市住房城乡建设局负责提出建筑垃圾资源化利用处置场所布局意见，加强处置设施、场所建设和运营管理。

3. 化解历史遗留相关问题。由市级负责组织实施、尚未移交的 39 条道路（附件 3），按现状移交区级管理。7 个由市级负责组织实施、但未完成征收（拆迁），或已完成征收（拆迁）、但尚未移交的征收项目（附件 4），移交区级管理、处置。以上两项由市财政局统筹做好经费保障。

4. 明确市级投资项目征收主体。市本级财政投资建设的市政基础设施和公共服务设施项目，由项目所在区政府（管委）作为国有土地上房屋的征收主体，并按相关程序进行征收，达到净地条件后移交。

五、优化城市管理职能

1. 完善“大城管”工作机制。市城市管理委员会办公室实行实体化运作，建立高位协调、运转高效的城市管理工作机制，统筹解决城市管理中的重大事项。加快推进数字化城管系统拓展改造，扩大覆盖面积，提高网格巡查频率，延长采集作业时间，实现城市管理问题采集精细化、标准化、常态化。健全完善地下管线档案信息管理系统，加强对地下管线的报备、审批、管理工作。完善考评办法，每月对城市综合管理工作检查、考核、通报，强化结果运用，推动工作落实。

2. 理顺市、区两级建设管理职责。对政府投资类城市基础设施，原则上由住房城乡建设部门负责建设，城管部门负责管理，推动“建”“管”分离。按照责任明确、边界清晰及管理一体化的原则，实行管理权限向区级下移，市级主要负责中心城区“五横五纵”道路涉及的环境卫生、园林绿化、市政养护、广告和景观照明及过街天桥、地下通道设施养护等工作，实行“一条道路管到底”。隧道的养护维修实行市级集中统一管理，市区清雪防滑及其他道路、区域的城市管理事项按照属地管理原则由各区负责（附件5）。市、区两级有关管理职责需要移交的，在区级理顺原有服务合同后进行交接。按照“集中高效、有利管理”的原则，完善市政路灯统一监控管理系统，市级负责芝罘区、莱山区城区范围内路灯设施养护维修，其余区域路灯按照属地管理原则由相关区负责。市财政部门根据市与区级财政事权工作量清单，按照“财随事转”的原则，确定两级支出责任，明确划转费用，做好经费保障。

3. 加快市区排水和污水处理高质量发展。市级负责已接收的市政排水设施和雨污水管道、泵站的管理，统一规划市区雨污水管网和城市污水处理厂，指导区级城市污水处理厂建设、运行、管理工作，新开发区域内直接接入市级管网的红线外排水设施由市级负责接收和管理。其他市政排水设施按照属地管理原则由区级负责（附件6）。加快建立市场化管理机制，逐步推行市级污水处理企业化运营，增加发展活力和后劲。

4. 卡实违法建设查处责任。进一步推动城市管理执法向基层延伸，落实镇街管理职责，实现执法重心下移。各区存量违法建设，由镇街负责排查摸底，各区负责组织认定处置，特殊情况报市城市管理委员会审定。坚决杜绝增量违法建设，由各区镇街综合行政执法办公室负责组织开展日常巡查，按照“即发现即拆除”的原则，对辖区内违法建设、乱搭乱建负发现责任、组织拆除责任。由市城市管理委员会办公室牵头，会同市自然资源和规划局建立违法建设查核比对机制和定期考核通报制度，对消除存量违法建设以及遏制新增违法建设不力的区、镇街严肃追责。

六、理顺项目推进机制

1. 统筹城市基础设施配套费。芝罘区、福山区、莱山区、牟平区、蓬莱区、烟台开发区、高新区城市基础设施配套费由市级负责统一收取，统筹用于各区供热管网、管道燃气管网的配套设施建设，以及项目规划红线外与城市干网衔接的城市配套设施（包括道路、给水、排污水、排雨水、环卫设施等）建设。蓬莱区、

烟台开发区、高新区基础设施配套费按季度全额返还（限政策期、过渡期内），用于辖内城市设施配套建设。市级配套费如有节余，统筹用于市区重点项目建设。在市级办理施工许可的项目，配套费缴纳至市行政审批窗口市级财政专户，在区级办理施工许可的项目，配套费缴纳至区行政审批窗口市级财政专户。

2. 加大市区旧村改造力度。对市区原来以村和社会资本为主体运作启动的项目，由区政府（管委）综合研判，如能继续实施，确定完成时限。对已形成烂尾的旧村改造项目，由区政府（管委）提出解决意见，并在限期内积极稳妥做好处置。市住房城乡建设局、自然资源和规划局、财政局等有关部门严格落实旧村原址核定、超供地审批、预留地抵扣以及成本收益返还等机制。对本文件下发之日前未经市房地产开发管理工作领导小组会议研究通过的市区旧村改造项目，实行政府主导模式，由市土地储备和利用中心纳入储备计划，区政府（管委）负责编制土地一级整理方案，报市房地产开发管理工作领导小组审定。芝罘区、莱山区旧村改造项目征迁成本由区政府按相关要求委托中介机构评估，市自然资源和规划局、财政局、住房城乡建设局组建联合评审小组，对区级提报的评估结果评审后，报市房地产开发管理工作领导小组会议研究确定。征迁工作由区政府（管委）负责具体组织实施，形成净地后，芝罘区、莱山区项目由市级负责公开出让，其他各区项目由区政府（管委）负责组织公开出让。

3. 优先保障安置房建设。坚持民生优先，对棚户区改造（含

旧村改造)、片区土地一级开发整理项目中涉及安置房建设的,要确保在项目启动后3年内完成安置房建设、分配等工作。

4. 完善土地经营机制。对市区土地资产经营实行全流程管理,按照“责权利”相统一的原则,完善经营性用地储备、一级整理、出让、收益分配等工作机制,充分调动市、区两级工作积极性(附件7)。本文件下发后,芝罘区、莱山区的经营性用地储备、出让工作由市级统筹,储备资金由市级财政承担,实现的土地出让收入在扣除政策性计提、重大基础设施建设专项资金、用于乡村振兴支持农业农村的土地收入以及储备成本后的出让纯收益,市、区两级按8:2比例分成(经市政府批准的优惠政策除外,原区级奖励政策不再执行)。其余各区经营性用地储备资金由区级承担,出让收入全额缴入市级并按规定返还,其中福山区、牟平区扣除10%的市级统筹、重大基础设施建设专项资金、用于乡村振兴支持农业农村的土地收入后返还;蓬莱区、烟台开发区、高新区、长岛综合试验区经营性用地实现的土地出让收入,在政策期、过渡期内扣除重大基础设施建设专项资金后返还,政策期、过渡期结束后参照福山区、牟平区政策执行。以上返还资金原则上在土地清算后一个月内拨付到位,重点片区、重大项目等特殊事项土地出让收入分配实行一事一议,商品住宅用地原则上不搭配其他用途土地出让。鼓励和支持市、区国有资本投资运营公司(以下简称国资公司)和社会资本参与,由市自然资源和规划局、财政局研究提出有关政策,报市房地产开发管理工作领导小组会议研究

通过后实施。芝罘区、莱山区土地储备、一级开发整理项目所需费用由区政府负责委托中介机构评估，市级审核；两区政府及市、区两级国资公司严格按照审核确定的费用额度、征迁时限开展征收工作，如未按期完成征收工作，由区级承担相应财务成本并扣减相应收益返还。征收工作情况由市级负责监督、考核。

七、夯实工作落实体系

1. 强化组织领导。成立由市政府主要领导任组长，市政府分管领导任副组长，市直有关部门及各区政府（管委）主要负责同志为成员的调整理顺市区规划建设管理体制领导小组，统筹协调解决调整理顺过程中遇到的问题。各成员单位要认真履职、密切配合，形成协同攻坚合力。建立联席会议制度，定期召开会议，统筹协调重大事项，研究解决重大问题，形成系统谋划、协同推进的工作格局。

2. 严格督导调度。将市区规划建设管理体制调整理顺涉及的重点工作，纳入“蓝黄红”管理体系，建立“月通报、季督查、年评估”机制，由市委、市政府“两办”通报情况、开展督查、总结评估，相关结果报市委、市政府有关领导。将各区政府（管委）和市直有关部门主要负责同志推动市区规划建设管理体制调整理顺的实绩实效，作为领导干部能力、业绩评价重要内容，计入干部执行力档案，促进工作落实。

3. 严肃各项纪律。各区各有关部门和单位要提高政治站位，树立“一盘棋”思想，从全市大局出发，为长远发展负责，自觉

做到局部利益服务全局利益、部门工作服从整体部署。要严格遵守政治纪律、组织人事纪律、工作纪律和财经纪律，确保调整理顺工作平稳有序推进。

《中共烟台市委烟台市人民政府关于深化市区规划建设管理体制改革的意见》（烟发〔2018〕22号）与此文相冲突的，以此文为准；此文未涉及的事项，按照烟发〔2018〕22号文执行。

- 附件：1. 市、区级规划编制主体责任分工实施方案
2. 优化规划审批决策机制实施方案
3. 市级投资建设未完成移交市政道路清单
4. 市级未完成征收或完成征收未移交项目清单
5. 市、区两级城市管理职责调整明细表
6. 市区排水和污水设施管理职责调整明细表
7. 关于加强市区经营性国有建设用地储备、出让及收支管理的意见

烟台市人民政府

2021年9月30日

（此件公开发布）

附件 1

市、区级规划编制主体责任分工实施方案

按照《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《山东省自然资源厅山东省发展和改革委员会关于印发山东省空间类专项规划编制目录清单管理暂行办法的通知》《中共烟台市委 烟台市人民政府关于深化市区规划建设管理体制改革的意见》（烟发〔2018〕22号）等文件要求，结合烟台市规划编制工作的实际情况，现制定市、区级规划编制主体责任分工实施方案如下。

一、指导思想

全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记视察山东、视察烟台重要讲话、重要指示批示精神，坚持新发展理念，统筹推进“五位一体”总体布局 and 协调推进“四个全面”战略布局，按照《中共中央国务院关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》和中央城市工作会议精神要求，以切实加强和改进城市规划建设管理工作为引领，统筹烟台市各类规划编制，实现“一张蓝图绘到底”。

二、总体目标

按照国家、山东省有关国土空间规划建设要求，构建市、县（市）、乡镇“三级”，总体规划、专项规划、详细规划“三类”的国土空间规划体系，统筹安排总体、专项、详细、重点区域等各类规划，明确市、区级规划编制主体责任分工及编制流程，形成统一衔接、功能互补、相互协调的规划编制体系。

三、基本原则

（一）坚持政府统一组织。建立分工明确、合作高效、联动推进的部门协同工作机制，广泛征询专家和公众意见建议，提高规划决策的科学性。

（二）坚持集中统筹。强化规划的战略引领和管控约束，增强规划的科学性、系统性、权威性，构建科学完备、全域覆盖的规划体系。

（三）坚持层级协调。下位规划依据上位规划，分级、分层开展规划编制工作，确保层级衔接、层层落实。

四、主要内容

（一）规划编制主体责任分工。

1. 市自然资源和规划部门牵头编制的规划。

（1）总体类规划（7项）：城市发展战略研究、城市国土空间总体规划、城市国土空间总体规划实施评估、近期建设规划、总体城市设计、历史文化名城保护规划、市域村庄发展布局规划等。

（2）专项规划（31项）：

①城市交通类（2项）：城市综合交通体系规划、城市道路系

统专项规划等。

②市政基础设施类（9项）：城市地下空间开发利用规划、城市地下管线综合规划、城市地下管廊专项规划、城市绿道规划、市政基础设施建设专项规划、城乡环境卫生规划、国土空间电力规划、城市通信基础设施规划、海绵城市建设规划。

③公共服务设施类（6项）：城市公共体育设施布局规划，城市养老服务设施布局规划，城市公共文化设施布局规划，城市医疗卫生设施布局规划，中小学、幼儿园布局规划，殡葬服务设施规划等。

④资源保护利用类（6项）：矿产资源规划、林地保护利用规划、城镇低效用地再开发专项规划、城市绿地系统规划、城市绿线控制规划、城市蓝线控制规划等。

⑤城市安全类（7项）：地质灾害防治规划、森林防火规划、城市综合防灾减灾规划、城市消防设施规划、人民防空建设规划、城市防震减灾规划、城市防洪排涝规划等。

⑥其他类专项规划（1项）：其他需编制的相关专项规划。

（3）重点区域详细规划（15项）：

①沿山沿河沿海等生态敏感区相关规划（5项）：城区山体绿地保护规划，城区海岸带规划，烟台山、塔山、岱王山、峰山、蓬莱阁周边区域规划，大沽夹河、辛安河沿岸规划，滨海路、潍烟高铁、青荣城际、沈海高速、荣乌高速两侧区域规划等。

②市级重要功能区规划（8项）：市级行政中心、市级会展中

心、市级文化中心、市级体育中心、市级商务中心（CBD）、市级金融中心及周边规划，市级综合交通枢纽规划、历史文化街区保护规划等。

③重要交通枢纽周边规划（1项）：公路、铁路、航空、航运等重要枢纽周边规划。

④重点区域的建设项目规划（1项）：执委会审议的重点区域建设项目规划。

（4）重点区域城市设计（1项）：总体城市设计确定的重点区域城市设计。

（5）市管项目单体设计（1项）。

（6）城市规划建设管理导则（6项）：城市街道设计导则，建筑风貌导则，城市更新导则，市村镇风貌设计导则，村庄规划编制技术导则，芝罘岛、养马岛、山体立法等。

（7）其他重点规划及跨区相关规划（1项）：其他重点规划及跨区相关规划。

（8）其他（1项）：由上级部署安排的规划编制和规划研究项目。

（9）做好区级编制规划的指导、监督工作（1项）。

2. 市相关部门牵头编制的空间类专项规划。港口总体规划、沿海渔港总体布局规划、城市轨道交通线网规划、综合交通运输体系发展规划、城市交通管理与安全规划、水利基础设施空间布局规划、常规公交线网规划、养殖水域滩涂规划、海岸带保护和

利用规划等。

3. 区级牵头编制的规划。

(1) 总体类规划(2项): 分区国土空间总体规划、镇国土空间总体规划(由镇人民政府组织编制)。

(2) 专项规划(1项): 各类区级专项规划(专项规划编制参考市级相关部门编制的专项规划)。

(3) 详细规划(2项): 市级重点区域详细规划之外的控制性详细规划, 村庄规划(由乡、镇人民政府组织编制)。

(4) 城市设计(3项): 区级专项城市设计、区段城市设计、地块城市设计。

(5) 其他规划: 按需要编制的其他规划

(二) 规划编制流程。

1. 编制计划: 各规划编制主体根据《山东省空间类专项规划编制目录清单管理暂行办法》相关要求和本行业、本区域的发展需要制定“规划编制目录清单”, 每年第三季度以“规划编制目录清单”为基础, 结合烟台城市发展建设需求, 向市自然资源和规划部门提出申请列入“年度规划编制计划”。

2. 项目立项: 列入“年度规划编制计划”项目的规划编制费用由市自然资源和规划局提报市财政局列入下一年度财政预算; 临时性规划编制项目在向编制主体责任单位下达编制任务时, 应同时安排市财政部门落实资金, 确保规划编制经费及时到位; 市自然资源和规划部门应当做好空间类专项规划的指导协调, 确保

专项规划编制使用统一的底图、底数。

3. 项目委托：各规划编制主体按照《中华人民共和国招标投标法》等有关法律法规进行项目招投标确定设计单位。

4. 规划调研：项目启动后，各规划编制主体应与相关部门及时对接调研，紧密配合，确保收集相关基础资料的完整性、准确性。

5. 中期审查：初步方案编制完成后，将成果发各相关部门征询意见，各相关部门提出书面审查意见。

6. 专家评审：规划方案根据相关部门审查意见修改完善后，召开专家评审会，形成专家评审会意见。

7. 方案公告：根据专家评审会意见修改完善后，在上报审批前，规划编制主体应当依据有关要求进行方案公告，并征求相关意见。

8. 成果报批：除国家相关法律另行规定的以外；按照《优化规划审批决策机制实施方案》进行审定后，按相关规定进行报批。

9. 成果公布：规划成果获得批准后按照有关要求对规划成果相关内容进行公布。

10. 规划成果归档：各规划编制主体根据相关要求对规划成果进行归档，同时按要求报市政府、市人大及市自然资源和规划部门等备案。

五、保障措施

（一）组织协调。市政府有关部门、各区要高度重视规划编制工作，健全党委统一领导、党政齐抓共管的工作格局，主要领

导要靠上抓好，建立协调机制，形成工作合力。

（二）资金保障。规划编制费用要确保及时到位，市级部门负责编制的规划编制经费由市财政承担；各区政府（管委）、乡镇负责组织编制的规划编制经费各区政府（管委）自行承担。各级财政部门在制定年度预算时，应预留一定额度的机动经费，为临时性规划编制项目提供资金保障。

（三）强化监管。建立健全财政、政府采购、监察、审计制度，切实加强规划编制工作的管理。各规划编制主体要合理安排，精心组织，确保高质量完成编制任务。

附件 2

优化规划审批决策机制实施方案

为进一步提高城乡规划审批决策的效率和质量，加强国土空间规划管理，按照“一张蓝图绘到底”的原则，制定规划审批决策机制如下。

一、提报市委常委会会议研究的事项

1. 城市发展战略研究、市国土空间总体规划、总体城市设计、历史文化名城保护规划、城市近期建设规划；
2. 市国土空间规划委员会认为应提请研究的事项。

二、烟台市国土空间规划委员会

实行全体委员会（以下简称全委会）、执行和审议委员会（以下简称执委会）分级审议决策制度，负责审议有关国土空间规划建设的重要事项，为市政府决策提供依据。

全委会：市长担任主任，常务副市长、分管副市长担任副主任。委员由市政府秘书长、分管副秘书长，相关部门主要负责同志，各区政府（管委）主要负责同志，专家学者、公众代表组成。会议由主任召集，或由主任委托副主任召集。会议原则每季度召开一次，特殊情况可随时召开。

1. 审查提报市委常委会会议研究的事项；
2. 审议市、区（市）国土空间总体规划、市辖区内镇国土空

间总体规划；

3. 审议各区规划执行情况；

4. 审议各类专项（专业）规划、控制性详细规划、历史文化街区保护规划；

5. 审议对城乡发展、公众利益有重大影响的规划研究；

6. 审议执委会认为需提请审议的事项；

7. 审议市委、市政府安排的其他重大规划事项。

执委会：市长担任主任，常务副市长、分管副市长担任副主任。市政府秘书长、分管副秘书长，市自然资源和规划局、市发展改革委、市教育局、市民政局、市生态环境局、市住房城乡建设局、市城管局、市交通运输局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市人防办、市国家安全局、市交警支队主要负责同志及市自然资源和规划局分管同志参加。会议由主任召集，或由主任委托副主任召集，原则上每月召开一次，如遇特殊情况可随时组织召开，并可根据工作需要，酌情调整召开周期。

1. 审查需提报市国土空间规划委员会全委会研究的事项；

2. 审议重点区域规划建设项目的规划方案、城市设计及调整方案（附图1）；

3. 审议主要道路两侧100米范围内公共建筑（附图1）；

4. 审议市级公共服务设施的选址及规划方案；

5. 审议跨区域工程、城市主要道路、大型市政基础设施选址或选线方案；

6. 审议其他需要审议事项；
7. 审议全委会安排的其他规划事项。

三、烟台市自然资源和规划局项目审定委员会

会议由市自然资源和规划局主要负责人召集项目所在地的区规划管理办公室、市自然资源和规划局相关业务科室以及相关单位成员召开，原则上每周召开一次，如遇特殊情况可随时召开。

1. 审查国土空间规划、市级专项规划、重点区域控制性详细规划等需提报市国土空间规划委员会审议的规划；

2. 审查重点区域、主要道路两侧（附图 1）、市级公共服务设施、市政设施项目选址及规划建筑设计方案等需提报市国土空间规划委员会审议的建设项目；

3. 审定芝罘区、莱山区重点区域、主要道路（附图 1）两侧 100 米范围内公共建筑规划建设项目规划条件；

4. 审查或审定各区规划管理办公室认为需提请研究的事项。

四、区规划建设项目联合审查委员会

为提高审批效率，加快项目决策，芝罘、莱山两区增设区规划建设项目联合审查委员会会议（会议工作规则由各区人民政府制定）。会议由区政府组织召开，市自然资源和规划局分管副局长，区政府分管副区长、区级相关部门单位主要负责人参加。

1. 审查除重点区域以外的控制性详细规划、区级专项规划等需提报市国土空间规划委员会审议的规划；

2. 审定除重点区域、主要道路两侧公共建筑以外的非工业类

项目修建性详细规划；

3. 审定区级公共服务设施、市政基础设施的选址及规划方案；
4. 审查或审定区规划管理办公室认为需提请研究的事项。

五、规划管理办公室初审会

会议由规划管理办公室主任组织召开，相关管理办公室人员参加，原则上每周召开一次，如遇特殊情况可随时召开。

1. 初审辖区规划区范围内所有报批的规划建设项目；
2. 确定向市自然资源和规划局项目审定委员会、区规划建设项目联合审查委员会提报审议的项目；
3. 审定市国土空间规划委员会、市自然资源和规划局项目审定委员会、区规划建设项目联合审查委员会审定项目之外的项目。

六、规划建设项目备案及监督

市自然资源和规划局做好规划建设项目的备案工作。

1. 市国土空间规划委员会、区规划建设项目联合审查委员会审议通过的规划项目应当自审议或审定通过之日起 60 日内将规划成果（含电子文件及纸质资料）报市自然资源和规划局备案。
2. 由市自然资源和规划局项目审定委员会审定的规划设计条件，应当自规划设计条件审定通过之日起 60 日内将电子文件及纸质资料报市自然资源和规划局备案。
3. 由区规划管理办公室审定规划建设项目，每半年将电子文件及纸质资料报市自然资源和规划局备案。

市自然资源和规划局负责对项目的监督检查，从规划编制、

方案（条件）审查到规划竣工核实全过程进行监督。

说明：

一、重点区域（包括沿山沿河沿海生态敏感区、市级重要功能区、城市出入口周边等）

沿山沿河沿海生态敏感区：

山：烟台山、塔山、岱王山、峰山（山体周边区域）；

河：内外夹河（港城大街以北，含夹河岛）、辛安河（烟威高速以北）蓝线周边区域；

海：滨海路两侧区域（含芝罘岛、崆峒岛、养马岛）；

市级重要功能区：

市级行政中心、体育中心、文化中心、会展中心、医疗卫生中心、商务中心 CBD、金融中心、综合交通枢纽、历史文化街区等；

城市出入口周边：

1. 福山收费站周边；
2. 杜家疃收费站周边；
3. 莱山收费站周边；
4. 烟台收费站周边；
5. 养马岛收费站周边；
6. 烟台机场收费站周边。

芝罘区：

环海路—青年路—南大街—二马路—迎宾路和海岸线围合的区域，官家岛历史文化街区；

莱山区：

迎宾路—观海路—迎春大街—港城东大街—学院路—华庭路和海岸线围合的区域，烟台南站周边。

二、主要道路

1. 芝罘区：北马路、只楚路—南大街—二马路、红旗路、港城西大街、青年路、大海阳路—机场路、解放路—南迎祥路—山海路、滨海北路、塔山南路；

2. 福山区：福海路、港城西大街；

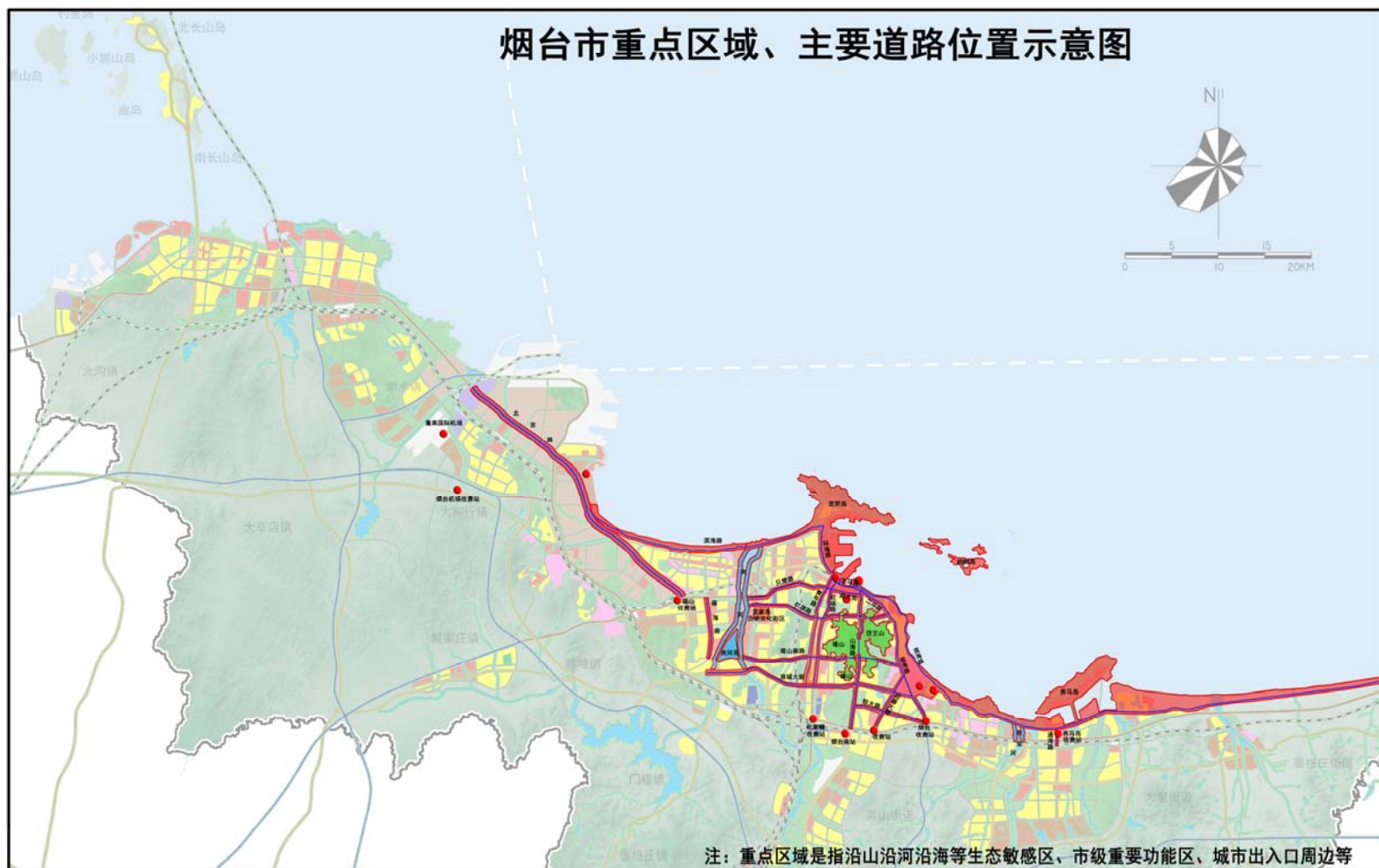
3. 莱山区：港城东大街、轸大路、山海路—山海南路、迎春大街、观海路、滨海路；

4. 牟平区：滨海东路、通海路；

5. 烟台开发区：海滨路、北京路；

6. 高新区：滨海东路。

附图 1：烟台市重点区域、主要道路位置



附件 3

市级投资建设未完成移交市政道路清单

（共 39 条，其中次干路 26 条、支路 13 条）

一、次干路（26 条）

序号	区域	道路名称	项目简介	移交情况及接收管理单位						备注
				路面	路灯	排水	保洁	绿化	交通设施	
				市市政 养护中心		市排水 服务中心	区环境 管理中心	区园林 养护中心	市交警 支队	
1	芝罘区	通姜路新建工程	全长约 640 米，西起青年南路，东至机场路，道路规划宽 40 米。	✓			✓	✓		
2	芝罘区	馨逸园南路道路排水工程	道路东起机场路，西至青年南路，全长约 581 米，规划红线宽 20 米。	✓			✓	✓		
3	芝罘区	新石路道路排水工程	道路北起白石路，东至西炮台山南路，全长约 574 米，规划红线宽 22 米。	✓		✓	✓	✓		
4	芝罘区	通车路道路排水工程	道路包括东、西两段。东段：西起通世南路，东至规划路，长约 1180 米，规划红线宽度为 30 米；西段：西起青年南路，东至机场路，长约 729 米，规划红线宽为 30 米。	✓	✓	✓	✓	✓		
5	芝罘区	楚秀东路北段道路排水工程	道路南起楚秀北路，北至红旗西路，全长约 845 米，规划红线宽 25 米。	✓		✓	✓	✓	✓	
6	芝罘区	西炮台山南路道路排水工程	道路南起新石南路，北至新石路，全长约 200 米。规划红线宽 24.5 米。	✓		✓	✓	✓		

序号	区域	道路名称	项目简介	移交情况及接收管理单位						备注
				路面	路灯	排水	保洁	绿化	交通设施	
				市市政 养护中心		市排水 服务中心	区环境 管理中心	区园林 养护中心	市交警 支队	
7	芝罘区	华泰路道路排水工程	位于辰源雅景小区南侧，西起楚秀路，东至规划路，道路长约 406 米，红线宽 30 米。	✓		✓	✓	✓		
8	芝罘区	竹林南路（一期）新建工程	道路东起竹林路，西至山海路，全长约 1000，规划红线宽 40 米。	✓			✓	✓		
9	芝罘区	蓁山路西延道路排水工程	道路东起蓁山路，西至富甲西路，全长约 1155 米，规划红线宽 30 米。			✓	✓	✓		
10	芝罘区	芝罘区海景大道排水工程	道路全长约 480 米，规划红线宽 15 米。	✓			✓	✓		
11	芝罘区	福盈路东段	原福盈路断头部分，长约 168 米，规划红线宽 42 米。	✓		✓	✓	✓		
12	芝罘区	祥祜路东段	原祥祜路断头部分，长约 208 米，规划红线宽 30 米。	✓		✓	✓	✓		
13	莱山区	五卒山东路东侧规划路	南起凤凰南路，北至港城东大街，道路全长 445 米，规划红线宽 30 米。	✓		✓	✓	✓		
14	莱山区	金滩南路新建工程（南段）	北起双河东路，南至轸大路，道路主路长约 590m，规划红线宽 30 米，辅路长约 616m，规划红线宽 9 米，包含桥梁工程。			✓	✓	✓		
15	莱山区	金滩南路北段新建工程	北起金滩东路，南至双河东路，道路主路长约 880m，规划红线宽 30 米。			✓	✓	✓		
16	莱山区	金桥路	本次移交范围为蓝海路至华庭路约 700 米路段。	✓			✓	✓		

序号	区域	道路名称	项目简介	移交情况及接收管理单位						备注
				路面	路灯	排水	保洁	绿化	交通设施	
				市市政 养护中心		市排水 服务中心	区环境 管理中心	区园林 养护中心	市交警 支队	
17	莱山区	世贸东路南延工程	道路北起港城东大街，南至学院路，全长约 1250 米，规划红线宽 30 米。	✓		✓	✓	✓		
18	莱山区	凤凰南路西段工程	道路东起山海南路，西至五卒山东路东侧规划路，全长 409 米，规划红线宽 44 米。	✓		✓	✓	✓	✓	
19	莱山区	金翠路工程	道路南起金斗山路，北至横一路，全长约 982 米，规划红线宽度 30 米，两侧各 6 米绿化带。	✓		✓	✓	✓		
20	莱山区	锦绣家园东西路新建工程	道路西起源盛路，东至金斗山路，全长约 1880 米，道路红线宽 30 米。				✓	✓		
21	莱山区	锦绣家园配套道路工程	道路北起机场东路，南至沟莱线，全长约 840 米，道路规划宽 37 米。	✓			✓	✓		
22	莱山区	凤凰西路北延工程	道路南起凤凰北路，途径庙后村，北至庙后水库坝顶南侧规划路，本次修建全长约 500 米，规划红线宽 30 米。	✓		✓	✓	✓		
23	莱山区	庆祥路北段工程	道路南接已修庆祥路，北至金滩东路，本段长度约 400 米，规划红线宽 30 米。	✓		✓	✓	✓	✓	
24	莱山区	庆祥路南段(祥和桥-轸大路)	南接轸大路，北至逛荡河桥，长约 355 米，规划红线宽 30 米。	✓		✓	✓	✓		
25	莱山区	凤凰北路道路及排水工程	道路西起山海路，东至庙后村，全长约 660 米，规划红线宽 30 米。	✓		✓	✓	✓		
26	莱山区	卧龙中路东段工程	道路东起山海路，向西与峰山隧道口相接，全长约 620 米，规划红线宽度 23 米。	✓		✓	✓	✓		

二、支路（13 条）

序号	区域	道路名称	项目简介	移交情况及接收管理单位						备注
				路面	路灯	排水	保洁	绿化	交通设施	
				芝罘区综合行政执法局市政设施科、莱山区市政公用服务中心			区环境管理中心	区园林养护中心	市交警支队	
1	芝罘区	峰山路东延工程	西起通世南路，东至胜利路，全长 519.422 米，规划红线宽 20 米。	✓		✓	✓	✓	✓	
2	芝罘区	芝罘岛西路延伸及管网配套工程	道路西起西口村，东至滨海路，全长约 1000 米，规划红线宽 25 米。	✓		✓	✓	✓		
3	芝罘区	锦绣新天地保障房项目南、北配套路工程	道路西起魁玉路，东至规划路，南路全长约 420 米，规划红线宽 30 米；北路全长约 340 米，规划红线宽 20 米。	✓		✓	✓	✓	✓	
4	芝罘区	前进路改造工程	位于三站小商品批发市场南侧，东起青年路，西至建设路，全长约 645 米，规划红线宽 25 米。	✓		✓	✓	✓		
5	芝罘区	玺萌小区配套路	德汇路 600 米、德广街 204 米、农校路 560 米。	✓		✓	✓	✓		
6	芝罘区	二中南校东侧配套路	北起大东夼路，南至惠安小区外环道路，全长约 300 米，规划红线宽 20 米。	✓		✓	✓	✓		
7	芝罘区	傅家地块配套道路排水工程	项目包括富甲西路、傅家横二路及横三路道路工程。富甲西路北起蓁山屯路，南至魁玉路，道路全长约 1770 米，红线宽度 18 米。横二路及横三路西起付家西路，东至蓁山路，横二路全长约 540 米，规划红线宽 18 米，横三路全长约 440 米，规划红线宽 12 米。	✓		✓	✓	✓		

序号	区域	道路名称	项目简介	移交情况及接收管理单位						备注
				路面	路灯	排水	保洁	绿化	交通设施	
				芝罘区综合行政执法局市政设施科、莱山区市政公用服务中心			区环境管理中心	区园林养护中心	市交警支队	
8	芝罘区	鲁玉街	道路西起青年南路，东至机场路，全长约 566 米，规划红线宽 21 米。	✓		✓	✓	✓	✓	
9	莱山区	源山郡配套路	东西路长约 600 米，路幅 42 米，南北路长约 262 米，规划红线宽 23 米。	✓	✓	✓	✓	✓		
10	莱山区	金龙河路(柳林路至观海路)	东起柳林路，西至观海路，长约 410 米，路幅约 20 米不等。				✓	✓		
11	莱山区	工贸技师学院配套路	北路全长约 450 米，规划红线宽 14 米；南路全长约 415 米，规划红线宽 18 米。	✓	✓		✓	✓		
12	莱山区	凤凰山路道路排水工程	全长约 1235 米，本次修建 600 米，规划红线宽 15 米。	✓	✓		✓			
13	莱山区	中央公园配套路	南起双河西路，北至凤凰南路，长约 578 米，规划红线宽 20 米，为中央公园小区和毓璜顶医院预留地项目配套	✓		✓	✓	✓		

附件 4

市级未完成征收或完成征收未移交项目清单

序号	项目名称	具体情况
1	2003 年中心街区改造项目实施外贸宾馆拆迁	2003 年中心街区改造项目实施外贸宾馆拆迁，当年建筑物已完成拆除，但至今土地闲置。
2	2004 年二马路拓宽项目实施福山路 1-5 号和二马路 35 号拆迁	2004 年二马路拓宽时对福山路 1-5 号 109 户和二马路 35 号 18 户居民实施拆迁，其中福山路 1-5 号完成拆迁 90 户，剩余 19 户；二马路 35 号完成拆迁 3 户，剩余 15 户。
3	2005 年虹口路、大马路项目拆迁	2005 年对虹口路 9-11 号、大马路 110 号的房屋启动拆迁工作。该区域共涉及征收 34 户，已征收住宅 10 户，剩余 24 户。
4	2008 年北马路项目海员俱乐部拆迁	2008 年北马路项目对海员俱乐部实施拆迁，建筑物已完成拆除，土地长期闲置。
5	2008 年大庙区片群众艺术馆拆迁项目	2008 年对大庙片区市群众艺术馆实施拆迁，目前尚有底层文物店及部分个人房产未征收。
6	2008 年北马路项目鸿泰大厦拆迁	2008 年北马路项目对鸿泰大厦实施拆迁，目前已补偿到位，因该建筑物紧邻未完成征收的进出口检验检疫大楼，为保证拆除施工安全，需待进出口检验检疫大楼征收完成后一并拆除。
7	2008 年北马路项目进出口检验检疫大楼征收	2008 年北马路项目对进出口检验检疫大楼实施拆迁，2017 年签订协议，目前因高新区城投为其建设的新办公大楼尚未完工，致使其至今未能搬迁交付，拆除施工无法实施。

市、区两级城市管理职责调整明细表

市级保留 (五横五纵跨区及快速道路)	五横: 一横: 滨海一线 (滨海路、大马路、北马路、环海路、芝罘岛东路 (来福士船厂)、滨海西路) 二横: 观海路、二马路、南大街、只楚路 三横: 红旗路 (观海路至河滨路) 四横: 塔山南路 (观海路至港城西大街) 五横: 港城东大街、港城西大街 (胜利南路至芝罘界牌) 五纵: 一纵: 山海路 (红旗路至临门线) 二纵: 胜利南路 (红旗路至港城东大街) 三纵: 通世南路 (惠安南门至河滨路) 四纵: 机场路 (红旗路至市政界) 五纵: 化工路 (化工路、德润路)
下放区级 (芝罘区、莱山区、福山区、牟平区)	芝罘区: 上夼西路、西大街、南通路、楚绣路、楚绣北路、楚秀东路南段、楚秀东路北段、蓁山路、蓁山路西延、河滨路、大东路、卧龙中路东段、通车路、通姜路、新石路、建设路、电厂东路、西炮台南路、新桥东路、新桥西路、珠玑中路、幸福东路、祥祯路、芝罘岛西路、建昌南街、魁玉南路、海景大道、轸大路、河滨东路、华泰路、馨逸园南路、南站南路、海港路、环山路、迎宾路、毓西路、文化路、白石路、凤凰台路、解放路、迎祥路、南迎祥路、胜利路、西南河路、通世路、大海阳路、青年路、青年南路、冰轮路、冰轮路北延、芝罘屯路、幸福路、幸福中路、幸福北路、幸福南路。 莱山区: 金滩南路、金滩南路北段、凤凰东路、虎山南路、金斗山路、庆祥路、庆祥路南段、庆祥路北段、凤凰西路、凤凰西路北延、凤凰南路、凤凰北路、凤凰山路、凤凰大街、清泉路、桂山路、金翠路、五卒山东路东侧规划路、逛荡河东路、金桥路、世茂东路、双河东路、双河西路、桐林路、康复路、宝源路、党校配套路、锦绣家园配套路 (含锦绣家园东西路)、竹林南路、竹林南路二期、海林路、金堡路、学院路、学院西路、迎春大街、烟大路、银海路、长安路、长宁路。 福山区: 空港路。 牟平区: 龙湖区域内相关道路、路灯及其附属设施。
路灯设施	负责芝罘区、莱山区路灯及其附属设施的养护维修 (附图 3), 其余区域路灯及其附属设施由其他区按属地原则负责。
其他职责事项	环境卫生、园林绿化、市政养护、广告和景观照明及过街天桥、地下通道设施养护等工作, 按照道路权限进行管理。

附图 2：市管道道路设施位置平面图



附图 3：市管路灯设施位置平面图



附件 6

市区排水和污水设施管理职责调整明细表

市级管理	芝罘区建成区范围内主次干道，已移交市级管理的莱山区主次干道和滨海东路、港城东大街、塔山南路等 3 条跨区道路的雨污水和中水设施。
	芝罘区、莱山区 19 座污水泵站、10 座雨水泵站及其附属设施。
	市级套子湾、辛安河、南郊等 3 座污水处理厂。
	市级管理范围内的排水防汛工作。
区级管理	芝罘区范围内的卧龙园区、只楚园区及其下属的村居委会,黄务街道办事处、世回尧街道办事处、幸福街道办事处、芝罘岛街道办事处、凤凰台街道办事处珠玑居委会的排水设施建设管理、维护。
	各区范围内河、沟、渠、水库、塘坝（南山公园、人工湖除外）按属地原则管理。
	芝罘区、莱山区按照所管辖的城市排水设施开展城市防汛工作。
	芝罘区范围内的楼前至市政公用排水管道的雨污水管道、雨污水检查井、化粪池，其他仍按现管理体制由各区负责管理。
	市级管理范围之外的其他排水设施按属地管理原则由各区负责。

附件 7

关于加强市区经营性国有建设用地 储备、出让及收支管理的意见

为充分发挥市场配置土地资源的决定性作用和更好发挥政府作用，加快重点区片开发，提升城市功能和品质，加强提高土地利用质量和效益，促进高质量发展，依据有关法律法规规定，结合我市实际，提出如下意见。

一、基本要求

（一）适用范围。市区内商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性国有建设用地（下简称经营性用地），以及营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地，按照本意见执行。

（二）工作目标。加强经营性用地出让全流程管理，以提高土地利用质量和效益为目标，以土地出让合同和监管协议为平台，以收益分配为激励调控手段，通过健全经营性用地的用途管制、功能设置、业态布局、土地使用权退出等机制，将项目建设、功能实现、运营管理、节能环保等经济、社会、环境各要素纳入合同管理，实现土地利用管理系统化、精细化、动态化。

（三）工作原则。

坚持市场配置资源，公平、公正、公开出让土地；严格限定

划拨用地范围，营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地实行有偿使用制度。

坚持经营性用地全要素管理，将经营性用地项目建设、功能业态、运营管理、节能环保等要素与其他出让条件纳入合同管理，注重经济效益向注重经济、社会、环境综合效益转变。

坚持土地利用全过程管理，以土地出让合同和监管协议为平台，实现建设用地开竣工、运营管理、公益性责任和建设用地使用权退出的全过程管理。

（四）管理职责。市自然资源和规划部门是土地出让工作的主管部门，负责经营性用地出让管理，是经营性用地的出让人。市财政部门是土地出让收支管理的主管部门。市土地储备和利用中心是市区土地储备、出让工作的责任主体。

经营性用地出让前，出让人应征询相关职能部门的意见，综合汇总征询意见的基础上，在出让文件中明确出让地块的各类建设管理要求。

各级自然资源和规划、发展改革、公安、民政、生态环境、住房城乡建设、城管、交通运输、水利、商务、文化和旅游、卫生健康、人防、国家安全、电力等相关职能部门要按照“公平、公正、公开”的原则，提出经营性用地各项建设要求、管理要素、监管考核和违约处置等要求，列入土地出让条件，纳入土地出让合同和监管协议，并按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则，对受让人的合同、协议履约情况进行要素评定，依法实施监管。

二、土地储备和出让

按照土地储备、出让工作市级统筹的原则，实行统一规划、统一储备、统一管理、统一出让，原则上芝罘区、莱山区城市开发边界内的经营性用地储备、出让工作由市级统筹，市土地储备和利用中心作为责任主体直接负责；福山区、牟平区、烟台开发区、高新区、蓬莱区、长岛综合试验区等的经营性用地储备、出让工作由各区自行负责。

（一）实施土地统一储备。

1. 市自然资源和规划部门负责根据城市建设发展和土地市场调控的需要，依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、年度土地出让计划等，系统编制土地储备三年计划，合理制定年度土地储备计划。

2. 纳入年度土地储备计划的土地按项目实施管理。土地储备项目由责任主体确定土地一级开发整理实施主体，报经市房地产开发管理工作领导小组批准后，直接委托区政府（管委）或市属国资公司作为实施主体组织实施。

3. 储备资金全部纳入预算管理，从国有土地收益基金、土地出让收入、新增政府债券和其他财政资金中统筹安排，市级项目由市土地储备和利用中心根据项目进度申请。属于市属国资公司实施的市级储备项目，市财政部门拨付一定比例的启动资金，征收整理费用由实施主体委托中介机构审核，市土地储备和利用中心会同有关部门评审，土地整理等相关费用在宗地出让后由市级

财政按规定拨付。

4. 市土地储备和利用中心编制芝罘区、莱山区土地储备项目处置意见。处置意见主要包括规划范围及指标，资金测算、配套建设用地代征范围、配套建设内容及标准，可行性分析、完成时限等内容。土地储备项目处置意见经市房地产开发管理工作领导小组研究批准。批准后的处置意见作为考核依据，列入考核，由实施主体严格落实，若未按确定的时限完成征收工作，核减区级土地收益分配，并由区级承担相应财务成本。

5. 土地储备项目实施主体应当组织开展对储备土地必要的前期开发整理，为政府供应土地提供必要保障。对重点行业企业关闭搬迁地块，以及用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地地块，由土地储备项目实施主体依法依规完成土壤污染状况调查，之前已完成的不再开展。在土地储备前期开发阶段可适当由实施主体配套建设教育、医疗卫生等设施，具体由相关部门制定专项意见。

6. 入库管理。市区土地储备项目、一级开发整理项目等完成征收的土地，统一纳入市级土地储备库。芝罘区、莱山区项目在完成征收后，由实施主体提出入库申请，市土地储备和利用中心组织市财政、住房呈现建设部门和辖区政府到现场联合勘验，验收合格后方可入库；其余各区项目由区级政府（管委）以公函形式，附勘测定界图和净地证明，由市土地储备和利用中心纳入土地储备库。

7. 入库管护。纳入市级土地储备库的土地，芝罘区、莱山区土地由市土地储备和利用中心负责管护，管护方式由市土地储备和利用中心通过政府购买服务（招标）方式确定管护单位，或委托辖区街道办事处管护，管护费用列入土地成本。其余各区入库土地由辖区政府（管委）负责管护。

（二）实施储备土地统一出让。

1. 未纳入市级储备库的经营性用地不得进入土地一级市场供应。市土地储备和利用中心负责统一对储备土地进行入库和出库管理。

2. 市自然资源和规划部门负责编制三年规划，按照总量控制、结构科学、布局合理、时序有效原则，统筹编制年度土地出让计划，经批准后，及时向社会公开发布。

3. 市土地储备和利用中心、各区政府（管委）编制出让处置意见，经市房地产开发管理工作领导小组审议后，报市政府批准，由市自然资源和规划部门组织实施出让。

（三）开展土地出让分析。市自然资源和规划部门应对市土地储备和利用中心、各区政府（管委）提报的拟入市出让地块进行分析。从地块符合本市国土空间总体规划（土地利用总体规划和城乡总体规划）情况、控制性详细规划批准情况、土地储备计划批准情况、涉及土地农转用征收手续办理情况、地块前期动拆迁实施情况等方面，分析土地出让合规性和合理性。

三、土地出让要求

（一）规划管理要求。自然资源和规划部门应根据控制性详细规划及其他相关规划要求，结合征询的有关部门意见，确定拟出让地块的规划性质、规划指标及配套设施等规划条件。通过规划，进一步完善公共服务设施、公共空间等公共服务功能要求。

位于城市重要特定地区（如城市公共活动中心、历史文化街区、传统风貌区、历史文化名镇名村保护范围内等）的项目，应在控制性详细规划的基础上，开展城市设计，纳入规划条件。

土地出让前市土地储备和利用中心会同市财政部门进行验收，核销土地证房产证核销是否有历史遗留问题，是否达到净地出让条件。

（二）建设管理要求。拟出让土地上的建设项目，应符合以下建设管理要求：

1. 加强项目开竣工时间管理要求。自然资源和规划部门应结合建设项目的建筑体量、规划建筑设计、管理要素等条件，合理约定开工、竣工时间，并可按照土地出让价款的一定比例，约定延期开工、竣工的违约金金额。

自然资源和规划部门应及时提示、督促受让人按照合同约定的开工、竣工时间进行开发建设。对逾期未开工满一年的项目，应及时开展闲置土地调查和认定，合理界定土地闲置形成原因，依据原国土资源部发布的《闲置土地处置办法》的相关规定进行处理。

2. 落实建筑绿色环保节能管理要求。住房城乡建设部门应按

照规定，对绿色建筑、装配式建筑和废弃混凝土资源化利用等配置提出建设要求（房地产项目建设条件意见书）。

3. 配建租赁住房管理要求。住房城乡建设部门应对商品住宅用地中配建的租赁住房的建设要求提出意见，并明确租赁住房的同步建设、同步配套、同步交付、建成后移交等要求。

4. 公共服务功能要求。民政、卫生健康、商务、城管等部门和市委组织部应对商品住宅用地中配建社区综合服务用房、党群活动中心、社区养老、社区卫生、农贸市场、社区食堂、环卫设施等建设要求提出意见，并明确建设、配套、交付、产权归属、移交等要求。

5. 保护保留建筑要求。文化和旅游、自然资源和规划、住房城乡建设等部门应对地块内保护保留对象、保护更新方式、功能调整、日常保护修缮维护等提出要求。

6. 照明要求。城管部门应对商业用地的照明要求提出意见。

7. 绿化管理要求。城管部门应对地块内绿化面积、绿地率等提出相关要求。对于多层建筑物业，绿化部门可对屋顶绿化提出相关要求。

8. 国家安全管理要求。国家安全部门对位于安全控制区域内的地块提出涉及国家安全事项的有关要求。

9. 地下文物保护要求。土地出让前要按照考古前置规定完成考古调查、勘探发掘工作。文化和旅游部门应根据考古工作情况提出对出让地块的文物保护具体要求。

（三）功能管理要求。商业用地由发展改革、商务部门结合区域功能、社会需求、土地用途等情况，提出休闲娱乐、大众零售、酒店旅馆等商业功能业态。出让合同中未经约定，商业用地不得建设公寓式酒店，商业办公用地不得建设公寓式办公。

营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地，应结合土地用途和项目情况，由相关主管部门对项目应达到的功能提出要求。

（四）运营管理要求。拟出让土地上的建设项目，应符合以下运营管理要求：

1. 商业运营要求。发展改革、投资、商务等部门可对商业用地提出统一招商、统一运营、商业业态布局等要求，文化和旅游管理部门可对酒店功能的用地提出星级要求和管理标准。

2. 商业自持面积和销售要求。为进一步提升城市功能品质，抑制房地产投机炒作，确保市场平稳健康运行，在商业用地出让前，发展改革、投资、商务等部门应综合区域配套、房地产市场、项目功能定位等因素，对拟出让地块进行综合评估，明确商业建筑面积持有比例和持有年限。根据土地出让合同约定受让人商业自持面积，应当在约定时间内整体持有，不得分割转让；确需出让的，需经市房地产开发管理工作领导小组会议研究批准，且按届时评估楼面地价补交土地出让金。

（五）建筑节能和环境保护要求。拟出让土地上的建设项目，应符合以下建筑节能和环境保护要求：

1. 建筑节能管理要求。为降低建筑能耗，提高建筑能源利用效率，住房和城乡建设主管部门应对出让地块内建筑提出绿色建筑标准的要求。

2. 土壤环境（含地下水）保护要求。经营性用地出让前，相关单位应按照环保标准和规范要求完成土壤环境（含地下水）调查评估，确存在污染并需要治理修复的，应组织实施修复并达到环保要求。

经营性用地出让后，土壤污染责任人负有实施土壤污染风险管控和修复的义务。土壤污染责任人无法认定的，土地使用权人应当实施土壤污染风险管控和修复。

经检测符合环境要求的土壤耕作层，土地出让后鼓励由受让人按照要求运送到耕地保护主管部门指定的相关耕地整理复垦项目区域利用；地下空间利用产生的渣土，由受让人按照要求运输到渣土管理部门指定区域处置利用。

四、实施土地出让

（一）土地出让方式。商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地应采取公开招拍挂方式出让；对功能实现、运营管理、建设条件等方面有特别要求的出让地块，可通过拟供应计划公示、预申请、招商信息发布等形式，提前公开入市信息。商品住宅用地原则上不搭配其他用途土地出让；确需搭配供应的，按照一事一议的原则报请市房地产开发管理工作领导小组会议批准。

位于城市重要特定地区、具有重要功能性的商业、旅游、娱

乐等经营性用地，可采用附带规划设计方案、基础设施要求、功能建设要求、运营管理要求的方式实施出让。

营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地，可采取协议出让方式出让。出让计划公布后，同一宗地有两个或两个以上意向用地者的，应采取公开招拍挂方式出让。

（二）土地出让价格。芝罘区、莱山区拟出让地块，由市土地储备和利用中心按规定程序委托中介机构评估，经市自然资源和规划、财政部门 and 评审专家联合评审后，拟定处置意见，上报市房地产开发管理工作领导小组确定拟出让地块出让起始价。其余各区由区政府（管委）自行按规定程序确定拟出让地块出让起始价，报市房地产开发管理工作领导小组批准。

协议出让价格不得低于拟出让地块所在区域同类用地基准地价的 70%。

（三）土地出让年限。商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地出让年限不得高于法定最高出让年限。营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地，可根据项目实际情况，实行弹性出让年限，出让年限不得高于法定最高出让年限。

（四）土地出让合同和监管协议。

1. 土地出让后，须对应出让条件要求，分别签订土地出让合同和若干监管协议。土地出让合同由自然资源和规划部门与受让

人签订，约定出让土地的规划管理、出让金缴纳、开竣工时限等要求；列入出让条件的其他管理要求，分别由提出该要求的部门与受让人签订监管协议，作为土地出让合同的监管协议。土地出让公告前，各部门须提供加盖公章的监管协议，土地成交后由出让人组织集中签订土地出让合同和监管协议。

2. 受让人须按照土地出让合同和监管协议的全部要求使用土地。

（五）土地出让收入上缴市级财政。按照有关政策规定，各区实现的土地出让收入全额上缴市级财政。

五、土地出让收益分配和预决算管理

1. 芝罘区、莱山区范围内的经营性用地实现的土地出让收入，扣除政策性计提、重大基础设施建设专项资金、用于乡村振兴支持农业农村的土地收入以及储备成本后的出让纯收益，市、区两级按 8:2 比例分成（经市政府批准的优惠政策除外，原区级奖励政策不再执行）。芝罘区、莱山区实现的土地出让收入上缴市级财政并清算后，原则上一个月内返还收益分成，区级政府所得分成收益主要用于辖内基础设施建设。

2. 福山区、牟平区范围内的经营性用地实现的土地出让收入，扣除 10% 的市级统筹、重大基础设施建设专项资金、用于乡村振兴支持农业农村的土地收入后返还；蓬莱区、烟台开发区、高新区及长岛综合试验区范围内的经营性用地实现的土地出让收入，在政策期、过渡期内扣除重大基础设施建设专项资金后返还，政

策期、过渡期结束后参照福山区、牟平区政策执行。以上返还资金在土地清算后原则上一个月内拨付到位。

3. 从市区经营性用地的土地出让收入中统筹 10%重大基础设施建设专项资金，重点用于轨道交通等重大基础设施建设（芝罘区、莱山区已经市房地产开发管理工作领导小组会议研究通过的旧村改造项目，仍按原旧改政策执行）。

4. 按照国家、省、市关于调整完善土地出让收入使用范围优先支持乡村振兴的意见，稳步提高市区经营性用地的土地出让收入（含旧村改造项目）用于乡村振兴支持农业农村的比例，2021 年为 6%，以后每年增加一个百分点，2025 年达到 10%。

5. 对现行的土地出让收益优惠政策进行全面清理，已到期的政策不再执行，继续实施的政策明确时限。今后新出台的有关土地方面的优惠政策实行一事一议，经市自然资源和规划、财政等部门研究审核后，报市政府常务会议研究确定。

6. 市土地储备和利用中心每年第三季度根据下一年度市区土地储备计划和项目资金需求、年度资金需求等内容，编制下一年度市区土地储备资金收支项目预算草案，经市自然资源和规划部门审核后，报市财政部门审定，按程序报市人代会审议批准后执行。年终，市土地储备和利用中心要向市财政部门报送土地储备资金收支项目决算。土地储备资金预决算管理及绩效管理严格按照《财政部 国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8 号）的有关规定执行。

六、加强规划建设方案管理

（一）宗地出让后规划建设方案报审。宗地出让后，受让人报审规划建设方案，自然资源和规划、住建、行政审批、人防等部门应严格按照经批准的控制性详细规划、规划设计方案、建筑要求、建（构）筑物保护保留要求、建设标准、基础设施及建筑物使用性质和土地出让合同规定的土地用途、建筑规模、规划建设条件等进行管理。

（二）带方案出让的规划建设方案报审。带方案出让的宗地，受让人须严格按照出让文件约定的规划建设方案报审，行政审批、自然资源和规划、住建部门应严格按照已批准的规划设计建设方案进行管理。

七、加强土地供后监管

（一）共同监管。经营性用地各项建设要求、管理要素纳入土地出让合同和监管协议，按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则，由相关部门及时对受让人的合同履行情况进行各项管理要素评定，依法实施监管。

（二）综合验收。建设项目竣工后，在土地核验环节中，由出让人依据出让合同和监管协议约定的建设管理、功能管理、运营管理、建筑节能和环境保护等要求，组织征询相关部门的验收评定意见，经汇总后作为土地核验依据。

（三）转让管理。土地受让人应按照土地出让合同和监管协议的约定进行开发建设，依法进行预销售、转让等行为，建设用

地使用权转让后，受让人应履行原出让合同和监管协议中约定的权利和义务。转让时应符合以下条件：

1. 属于房屋建设工程转让的，应付清土地出让价款并领取土地使用权证书，取得建设工程规划许可证、建设工程施工许可证，并完成房屋建设开发投资总额的 25% 以上。

2. 未达到房屋建设工程转让条件的，土地使用权及地上建筑物等不得整体或分割转让。

3. 商业、商品住宅等经营性物业在满足预售或销售条件后，受让人在提交预售或销售许可申请时，除应提交相关规定材料外，还应提交自持物业的具体位置、面积等相关材料，由主管部门核准同意。

4. 受让人在完成开发建设并领取不动产权证后，土地出让合同中约定持有的物业，在持有年限内不得转让。

对营利性教育科研、医疗卫生、社会福利、文化体育等基础设施、社会事业项目用地，应由受让人整体持有，不得分割转让。

对商业、商品住宅等经营性物业，应按照出让合同或监管协议约定持有相应面积的房地产，不得整体、分割转让。对因破产、重组、撤销等特殊情形确需转让约定持有房地产的，须经出让人或者相关管理部门同意。

5. 对于规划为酒店用途的建筑物，在确定不动产基本单元时，应当保证关联房屋用途功能的完整性，不得将其分割转让、抵押。

（四）违约责任。受让人在履行出让合同和监管协议中存在

违反相关法律、法规规定行为的，有关职能部门应依法予以处罚或处理。受让人在接受处罚或按处理要求完成整改后，出让人可视情况履行出让合同或变更、解除出让合同。受让人未按照合同约定开发建设，出现以下情形之一的，出让人有权解除合同，并按照合同的约定，收回土地使用权。对地上建筑物的补偿，可事先约定采取残值补偿、无偿收回、由受让人恢复原状等方式处置，并在土地出让合同中予以约定：

1. 受让人因自身原因未按照合同约定时间开发建设，造成土地闲置，土地闲置满两年未动工开发的。

2. 擅自改变土地用途和建设条件，违法情节严重、拒不整改、拒不接受处罚的。

3. 违反相关法律法规规定或未能达到出让合同和监管协议约定的建设、功能、运营、节能环保要求，拒不改正、拒不接受处罚的。

（五）登记管理。受让人应按照《不动产登记暂行条例》及本市有关规定，申请办理房屋使用权初始登记，登记机构不得为土地出让合同约定的自持物业单独办理登记。

权利人在土地出让合同和监管协议约定的物业持有期间内，签订不动产转让合同和办理转移登记，或变更不动产权证附记栏中注记的上述约定内容，需提供出让人或者相关管理部门审核同意的意见。

（六）抵押管理。以国有建设用地使用权及项目在建工程抵

押时所担保的主债权，仅限于项目后续开发建设资金。国有建设用地使用权不得分割抵押。已开发建设的项目，不再单独办理国有土地使用权抵押登记。

按照土地出让合同约定的受让人自持部分，应整体抵押，不得分割抵押。抵押权实现时，承接人应执行原出让合同中约定的权利和义务。

（七）工作机制。以市工程建设项目审批管理系统为平台，通过多部门信息共享、协同管理，建立动态实时监督管理机制，实现全程一体化管理。

各管理部门按照职责，落实土地全流程管理要求，对出让合同和监管协议约定的相关管理要素开展日常监管，并及时更新监管结果信息。自然资源和规划部门负责土地出让管理工作的协调和督办，按照土地合同约定的要素管理期，限期向各归口管理的职能部门发送监管清单，汇总监管结果。

（八）信用监管。建立企业信用档案，由各相关部门在项目审批、核准、备案以及融资抵押等方面加强企业信用监管，限制或禁止诚信异常企业参与土地交易。

本意见自印发之日起施行，有效期 5 年。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院，有关人民团体，中央、省属驻烟有关单位。

烟台市人民政府办公室

2021 年 9 月 30 日印发
