

枣庄市峯城区人民政府文件

峰政发〔2021〕9号

峯城区人民政府 关于印发《峯城区完善土地估价体系增强 企业融资能力的若干措施》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各部门、各企事业单位：

现将《峯城区完善土地估价体系增强企业融资能力的若干措施》印发给你们，请结合各自实际，认真抓好贯彻落实。

峯城区人民政府

2021年10月20日

（此件公开发布）

峰城区完善土地估价体系增强企业融资能力的若干措施

为深入贯彻落实市委市政府“工业强市、产业兴市”战略，聚焦我区企业贷款担保中普遍存在的抵押物评估价值偏低、担保能力不强等问题，切实有效解决企业“融资难”“融资贵”问题，助推企业高质量发展，制定如下措施。

一、完善有利于企业发展的土地估价体系

1.科学选用土地估价方法及权重。对于新增建设用地首次出让的，优先使用成本逼近法、市场比较法、基准地价系数修正法等，并将“成本逼近法”设定较大权重，以降低新增建设用地首次出让价格。（责任单位：区自然资源局）对于建成企业将房地产转让、出租、抵押的，依次选用收益还原法、基准地价系数修正法、市场比较法，将还原收益设定较大权重。（责任单位：银行金融机构）

2.合理制定差别化土地估价政策。根据工业用地绩效调查评价和亩产效益评价结果，将收益还原法与企业综合投资强度挂钩，投资强度越高，土地收益越高，评估的地价相应提高；将收益还原法与亩产效益相挂钩，亩产效益越高，土地收益越高，评估的地价相应提高。（责任单位：区自然资源局、区工信局）

3.适度提高城镇基准地价水平。根据土地等级、土地取得成本、税费、成交案例等因素，适度提高基准地价水平。（责任单位：区自然资源局、区工信局）

位：区自然资源局）

4.探索建立“标定地价”公示制度。进一步提高对土地资产价值的认识，探索建设“标定地价”体系，丰富我区地价管理工具，逐步建立以基准地价、监测地价、标定地价为核心的公示地价体系，更好地服务于宏观调控、不动产税基评估等相关工作，满足公众的信息需求，积极引导土地市场有序运行。（责任单位：区自然资源局）

5.实行“用而未供”地块“过渡期”政策。针对我区 2021 年以前经省级以上人民政府批准转用征收的“用而未供”地块实行过渡期政策，过渡期至 2022 年 6 月底结束，过渡期内首次出让按照现行土地价格体系执行，过渡期结束后，按照新的地价水平执行。（责任单位：区自然资源局、区财政局）

6.解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题。贯彻落实《关于加快解决民营企业土地房屋产权历史遗留问题的指导意见》（鲁自然资规〔2019〕3 号）文件要求，对政府在旧城区改造、企业迁建、棚户区改造以及招商引资等活动中承诺企业先行用地，但后期因规划调整、产业政策变化等原因造成民营企业用地手续不全的，要统筹土地增减挂钩、工矿废弃地复垦等挖潜指标，充分运用节约集约利用自然资源和“批而未供”土地调整利用的有关政策，增加土地有效供给，促进企业历史遗留用地问题妥善解决，为企业完善土地房屋产权手续。（责任单位：区自然资源局、区工信局、区住建局、区行政审批服务局）

二、建立完善支持企业融资政策措施

7.提高贷款抵押率。进一步提高首次贷款抵押率，原则上按上限执行。其中，对峰城经济开发区、峰城化工产业园的土地抵押率原则上达到 70%。（责任单位：银行金融机构）

8.扩大抵（质）押物范围。将企业知识产权、应收账款、承包经营权、股权、钢结构厂房、设备等动产纳入抵（质）押物登记范围。（责任单位：区市场监管局）企业融资时以动产作为抵（质）押物，银行应主动提高动产抵押率。（责任单位：银行金融机构）

9.扩大担保物范围。充分利用已抵押物的剩余价值作为担保物，为企业提供担保。鼓励通过评估等方式，将企业暂未取得权属证件的土地和厂房作为抵押担保物，属地镇街积极配合做好服务。（责任单位：担保公司、各镇街）

10.扩大国有资本服务范围。鼓励应急转贷公司扩大应急转贷业务范围，更好发挥应急转贷基金纾困作用，积极为符合条件的中小企业和外贸企业提供应急转贷业务。（责任单位：区属国有企业）

11.强化企业贷款支持。认真贯彻落实省政府《关于持续深入优化营商环境的实施意见》（鲁政字〔2020〕67号）精神，针对受疫情影响、授信到期还款确有困难的中小微企业，通过续贷、展期或降低利率、减免逾期利息、调整还款期限等方式，帮助企业渡过难关，不得随意抽贷、断贷、压贷。（责任单位：银行金融机构）

12.强化激励考核。将银行金融机构提高企业土地评估价值

和抵押率、扩大企业抵押担保范围的实绩，作为考核银行金融机构的加分项，按照考核成绩调整财政性存款、兑现奖励。（**责任单位：区金融服务中心、区财政局**）

13.实施财政补助政策。各银行金融机构在处置不良资产时产生的税费，由财政按地方留成部分给予相应补助，根据现行财政体制分级负担，区财政统一拨付。（**责任单位：区金融服务中心、区财政局、区税务局**）

三、建立协调联动机制

14.加强组织领导。成立区政府主要领导为组长、分管领导为副组长的工作专班，有关部门各负其责，定期召开联席会议，对政策落实和企业融资过程中遇到的困难问题，及时发现，及时解决。各镇（街）各部门要高度重视，加强协作配合，发挥职能作用，制定切合实际、行之有效的工作举措，认真抓好落实。（**责任单位：区财政局、区自然资源局、区工信局、区金融服务中心、区市场监管局、区税务局等**）

15.严格督导调度。区政府办公室督查室要会同有关部门定期对各单位工作开展情况进行督查，坚持一月一调度一通报，对存在的难点、卡点等问题建立台账、限期督办、跟踪落实，确保增强企业融资能力的各项措施落到实处、取得实效。（**责任单位：区政府办、区自然资源局、区金融服务中心等**）

峰城区人民政府办公室

2021 年 10 月 20 日印发
