

# 淄博市自然资源和规划局

## 淄博市博山区 BS03-03-06、07 地块规划条件

编号：规划条件(2022)-04-06

按照《中华人民共和国城乡规划法》、《淄博市城市总体规划（2011-2020）》（国函〔2016〕23号）、《淄博市博山城区控制性详细规划》（淄政字〔2017〕74号）以及有关法律法规，现提出博山区 BS03-03-06、07 地块规划条件，作为该地块土地使用权出让的依据。

### 一、地块概况

（一）地块位置：位于淄博市博山区石沟河以南，北域城路以北，白虎山路以西，双山路以东，地籍编号为 BS03-03-06、BS03-03-07（详见规划条件附图）。

（二）地块现状：国有建设用地。

（三）地块面积：地块 A 的规划用地面积 2.8955 公顷，可建设用地面积 2.8955 公顷；地块 B 的规划用地面积 8.4457 公顷，可建设用地面积 8.4457 公顷。

### 二、规划要求

（一）规划用地性质：二类工业用地（M2）

（二）相关道路控制指标：

道路名称	道路性质	道路红线（米）	绿线宽度（米）
北域城路	次干路	30	两侧各 20 米
白虎山路	次干路	42	——

(三) 指标要求:

- 1、容积率:  $\geq 1.0$
- 2、建筑系数:  $\geq 40\%$
- 3、绿地率:  $\leq 15\%$

(四) 其他要求

1、做好与博山城区控制性详细规划的衔接,处理好与其周边现状及规划的关系。根据发改部门意见、规划用地性质,合理确定工业项目,结合生产工艺要求,做到功能分区明确,规划布局合理,各项设施完善。

2、建设单位必须按照规划地块范围足额获得土地使用权后方可办理《建设工程规划许可证》。

3、工业项目所需行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 15%。严禁在工业项目用地范围内建造成套住宅、专家楼、宾馆、招待所和培训中心等非生产性配套设施。

4、工业项目的投资强度应满足《工业项目建设用地控制指标(试行)》的要求,严格按照《山东省建设用地集约利用控制标准》执行。

5、工业项目在科学合理的前提下,鼓励建设多层厂房,认真执行《山东省主要工业行业厂房建设指导标准(试行)》的要求。

6、符合消防、人防、抗震、环保、安全、节能、文保、绿色建筑、装配式建筑、海绵城市建设等其他相关规范要求。

### 三、说明

(一) 本规划条件与规划条件附图图文一体方为有效文件。

(二) 规划用地面积指地块规划范围内的总用地面积，包含可建设用地面积和城市公共用地（城市道路、城市绿地、城市河道及其蓝线等）面积；可建设用地面积指按照规划划定的项目用地权属面积，是计算用地各项指标的基础面积。

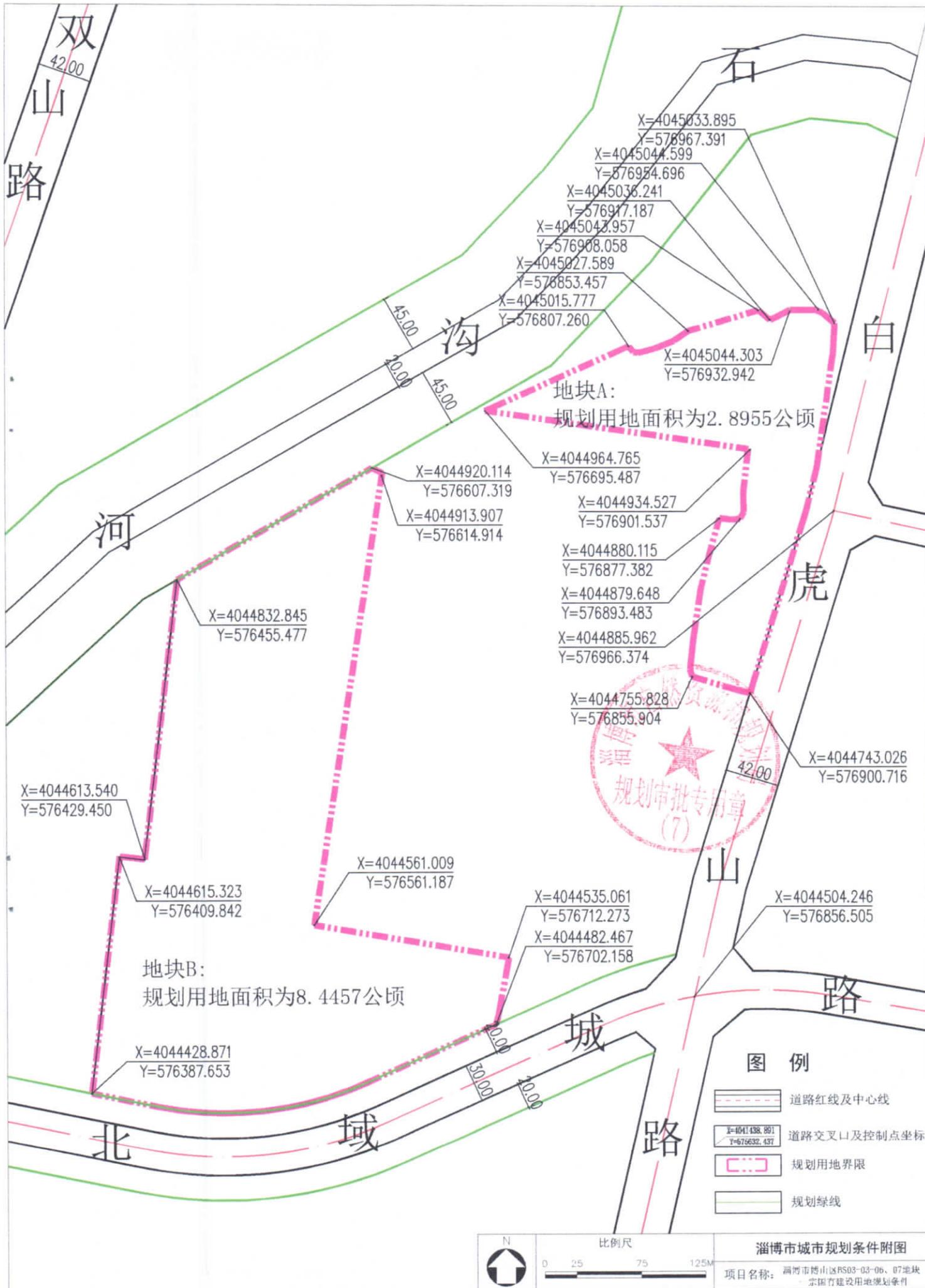
(三) 容积率、建筑密度、建筑高度等技术指标上限指规划允许的建设上限，最终实施指标还应在建筑布局基础上综合考虑有关建筑卫生、安全等强制性技术规范确定。

(四) 本规划条件有效期一年（自发出之日起），一年之内土地使用权未成交的，应当在到期前 30 日内重新确认规划条件。

淄博市自然资源和规划局（章）

2022年4月25日章

同意延期至 2024年4月25日



X=4045033.895  
Y=576967.391  
X=4045044.599  
Y=576974.696  
X=4045036.241  
Y=576977.187  
X=4045042.957  
Y=576968.058  
X=4045027.589  
Y=576853.457  
X=4045015.777  
Y=576807.260

X=4045044.303  
Y=576932.942

X=4044920.114  
Y=576607.319  
X=4044913.907  
Y=576614.914

X=4044964.765  
Y=576695.487

X=4044934.527  
Y=576901.537

X=4044880.115  
Y=576877.382

X=4044879.648  
Y=576893.483

X=4044885.962  
Y=576966.374

X=4044755.828  
Y=576855.904

X=4044743.026  
Y=576900.716

X=4044613.540  
Y=576429.450

X=4044832.845  
Y=576455.477

X=4044615.323  
Y=576409.842

X=4044561.009  
Y=576561.187

X=4044535.061  
Y=576712.273

X=4044482.467  
Y=576702.158

X=4044504.246  
Y=576856.505

X=4044428.871  
Y=576387.653



# 博山区城区地下管线信息查询报告书

兹有 博山区土地利用服务中心

到我部门查阅地下管线相关信息。

## 一、查询范围

博山区石沟河以南，北域城路以北，白虎山路以西，双山路以东。

## 二、查询情况

我单位具有以上范围内地下管线信息，请贵单位告知用地单位携《地下管线资料查阅登记表》和《保密协议》前来查询。

## 三、用户须知

### （一）执行技术依据

- 1、城市地下管线技术探测规程（CJJ61-2003）
- 2、城市测量规范（CJJ8-99）

### （二）图幅信息

- 1、1980年西安坐标系  
1985年国家高程基准  
1996年版式图
- 2、排水管线及1.5米以上方沟的管线高程为管底高程，其他地下管线高程为管顶高程
- 3、所提供地下管线信息截止日期为普查日期。

## 四、要求

- 1、建设单位在施工前应遵循联合会签制度和现场详查制度。
- 2、建设单位在施工工程中发现未建档的地下管线应及时补测补绘并按照要求将数据上报我办公室。
- 3、若用户在使用过程中有任何疑问，请及时与我处联系。

博山区住房和城乡建设局

2022年11月15日





### 界址点成果表

宗地号	界址点号	边长 (米)	坐标 (米)		备注
			纵线 X	横线 Y	
370304102036GB00089	1	175.05	4044504.112	486899.682	
	2		4044589.760	487052.353	
		8.88			
	3		4044585.687	487060.243	
		359.21			
	4		4044231.154	487002.493	
		153.30			
	5		4044203.638	487153.302	
		46.12			
	6		4044158.368	487144.495	
		7.45			
	7		4044151.151	487142.641	
		111.07			
	8		4044106.361	487041.001	
		16.43			
	9		4044100.205	487025.766	
		16.43			
	10		4044095.004	487010.178	
		16.43			
	11		4044090.779	486994.299	
		16.43			
	12		4044087.546	486978.187	
	16.43				
13		4044085.319	486961.907		
	16.43				
14		4044084.104	486945.520		
	16.43				
15		4044083.908	486929.089		
	16.43				
16		4044084.730	486912.677		
	16.43				
17		4044086.568	486896.348		
	16.43				
18		4044089.414	486880.164		
	53.79				
19		4044100.826	486827.596		
	188.29				
20		4044287.557	486851.788		
	11.91				
21		4044286.040	486863.606		
	7.82				
22		4044285.043	486871.364		
	220.89				
	1		4044504.112	486899.682	
地类号	0601		宗地面积	84457平方米	

2000国家大地坐标系

测量员：王旭

# 淄博市生态环境局博山分局

## 关于出具“标准地”控制指标的复函

区自然资源局：

你单位发来的《关于出具“标准地”控制指标的函》已收悉，根据《淄博市“标准地”控制性指标（试行）》中行业要求，出具2宗工业用地的单位排放增加值控制标准（见附表）。

淄博市生态环境局博山分局

2022年4月21日

行政审批专用章



### 2022年工业用地出让表

序号	宗地编号	原用地单 位	位置	行业	出让面积 (平方 米)	用途	控制指标			
							固定资产 投资强度 (万元/ 亩)	亩均税收	单位能耗 GDP增加 值(万元/ 吨标煤)	单位排放 增加值 (万元/ 吨)
1	2022(增量) -004号 2022(增量) -005号		博山区域城镇 北域城村 博山区域城镇 北域城村	通用设备制造 业 通用设备制造 业	84457 28955	工业 工业				≥2267 ≥2267



## 关于出具“标准地”控制指标的回函

博山区自然资源局：

我单位结合《淄博市“标准地”控制性指标（实行）》对贵单位《2021年工业用地出让表》涉及的2宗国有建设用地的单位能耗GDP增加值及固定资产投资强度相关控制标准进行核实，回复内容如下：

“通用设备制造业”符合《产业结构调整目录（2019年本）》，属“允许类”项目，项目所用设备及生产线不得采用《产业结构调整目录（2019年本）》中属“限制类”“淘汰类”类设备；项目投资强度不得低于270万元/亩；万元工业增加值能耗按照市级指标执行。

博山区发展和改革局

2022年4月20日





# 国家税务总局淄博市博山区税务局

## 关于土地出让有关亩均税收指标问题的说明

区自然资源管理局：

贵局关于域城镇北域城村出具“标准地”控制指标的函已收悉。产生税收涉及企业生产经营成果、土地出让、土地交易各环节，各行业、各年度都具有较大不确定性。现对亩均税收暂按“标准地”指导性指标 19 万元每亩填报。土地涉及亩均税收相关问题，说明如下：

### 一、土地交易环节涉及税收

根据现行政策规定，与土地出让业务关联最为紧密的税种主要包括契税、土地使用税和印花税。

（一）印花税：按产权转移书据价款（土地交易价款）的万分之五计税。

（二）契税：按土地权属转移合同确定的成交价格乘以 3% 税率计算税额，由承受方在办理产权转移手续时一次性缴纳。

（三）耕地占用税：耕地占用税以纳税人实际占用的耕地面积为计税依据，按规定适用税额一次性征收，应纳税额为纳税人实际占用的耕地面积乘以适用税额（博山每平方米 27 元）。

（四）土地使用税：由取得土地使用权的纳税人在办理权属登记手续或投入使用的次月起开始缴纳，实行按年计算，分季缴纳。

1. 年应纳土地使用税额依据土地面积乘以相应等级的税额标准计算缴纳。目前博山的土地等级及税额标准为一等土地



11.2元；二等土地9.6元。目前我区源泉镇、博山镇、石马镇、池上镇被划分为二等土地征税，其他地区为一等。

2. 主要减免税政策：一是增值税小规模纳税人免征房产税、城镇土地使用税；二是根据财政部 税务总局关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告，2024年12月31日之前，增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户减半征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加；三是税法规定其他减免税政策。

## 二、经营管理环节涉及税收

根据政策规定，纳税人开始生产经营后，应按规定申报增值税、附加税费、企业所得税、个人所得税等税种。由于纳税人所从事的具体行业、经营范围和经营状况具有较大不确定性，不同纳税人间个性差异较大，因此无法对尚未投入使用土地预计实现可税收进行预判。

鉴于以上情况，由于土地投入使用管理的不确定性和纳税人后期经营管理的相对复杂性，目前无法对土地的亩均税收进行准确预判！我局建议：一是可以对土地出让交易环节土地价格、土地面积等情况预估涉及契税、土地使用税、印花税及耕地占用税；二是在纳税人取得土地并使用投入运营后，根据纳税人实际缴纳的税款进行事后统算；三是由纳税人在申请用地时，自行预估亩均税收情况，并说明计算的依据和口径。

国家税务总局淄博市博山区税务局

2023年7月28日



# 淄博市博山区发展和改革局

[2022年]第5号

## 博山区发展和改革局 关于博山区域城镇北域城村2宗国有建设用地项目产 业导向和准入条件

拟对位于博山区域城镇北域城村2宗国有建设用地，面积分别为84457 m<sup>2</sup>（126.69亩）、28955 m<sup>2</sup>（43.43亩），拟以招、拍、挂方式出让，拟建设通用设备制造业项目。根据国家法律法规和鲁政办[2007]23号文件的规定，经审查提出该宗工业用地项目产业导向和准入条件如下：

根据《产业结构调整指导目录（2019年本）》规定，本项目属于《产业结构调整指导目录（2019年本）》中的“允许类”，该宗地拟建工业项目符合国家产业政策，投资强度不低于270万元/亩。

二〇二二年四月二十日



# 淄博市生态环境局博山分局

## 关于博山区域城镇北域城村两宗国有建设用地的环保约束条件

对于坐落于博山区域城镇北域城村两宗面积分别为84457 m<sup>2</sup> (126.69 亩)、28955 m<sup>2</sup> (43.43 亩)的国有建设用地，根据相关法律法规，现出具如下约束条件：

1. 根据《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条规定，有土壤污染风险的建设用地地块或用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。

2. 该宗地的建设项目要根据《中华人民共和国环境影响评价法》和《建设项目环境影响评价分类管理名录》等法律法规，进行环境影响评价，该宗地内建设项目的污染治理设施建设情况等环保要求以环保部门出具的环评批复文件为准。

2022年4月21日

