

郑州市上街区人民政府文件

上政〔2008〕9号

郑州市上街区人民政府 关于进一步加强土地储备和招标采购挂牌出让 国有建设用地使用权的管理意见

峡窝镇人民政府、各街道办事处，区人民政府各部门，各有关单位：

为进一步规范我区国有建设用地储备和国有建设用地使用权招标采购挂牌出让行为，实现城乡地政统一管理的要求，根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标采购挂牌出让国有土地使用权规范》、《土地储备管理办法》、《郑州市人民政府关于加强土地调控严格土地管理的通知》（郑政文〔2007〕138号）等规定，结合我区实际，制定本意见。

一、土地储备

（一）土地储备的实施

土地储备工作的具体实施，由区土地储备中心负责。

（二）土地储备范围

- 1、依法收回的国有土地；
- 2、依法收购的国有土地（包括行使优先购买权取得的土地）；
- 3、已办理合法农用地转用、土地征收批准手续的土地；
- 4、拟改变用途用于经营性开发建设的原划拨、出让土地；
- 5、旧城改造（不包括经济适用房）、城中村改造土地；
- 6、政府确定纳入储备的其它土地。

（三）土地储备资金来源

土地收购储备资金来源主要有政府拨款、银行贷款和建立土地储备专项资金三种方式。

1、政府拨款。该方式是保证土地储备制度正常运作的基础。主要通过区财政拨付资金作为土地储备资本金或周转金。

2、银行贷款。即区土地储备中心以已储备的土地作抵押向金融机构贷款融资。

3、建立土地储备专项资金。区政府建立土地储备专项资金，不断从国有土地收益金中安排一部分注入土地收购储备专项资金，保证土地储备金滚动发展。

（四）土地储备程序

1、制定土地储备计划

每年元月份，区土地储备中心会同区国土资源局、招商局、财政局、建设局、金融机构等相关部门根据我区经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况等编制年度土地储备计划，提交区长办公会议研究批准后实施。

2、实施土地储备

区土地储备计划经区政府批准后，依据以下程序开展土地储备工作：

(1) 确定拟储备地块。区土地储备中心根据土地储备年度计划、土地利用总体规划、建设规划和土地市场需求状况，确定拟储备的地块。涉及新增建设用地的必须先由区国土资源局组卷上报审批，待市政府和省政府批文下发后再实施储备。

(2) 权属调查。区土地储备中心对拟储备地块的宗地权属、四至、面积、地上附着物、土地用途等情况进行实地调查。

(3) 费用测算。区土地收购价格审核工作领导小组根据区土地储备中心调查情况与原土地权利人协商，依据相关文件规定和协商结果，对拟储备地块的费用进行测算后，交区政府投资评审中心审核确认。区土地收购价格审核工作领导小组由主管财政工作的副区长、区财政局、监察局、审计局、国土资源局、建设局等单位负责人组成。

(4) 方案报批。区土地储备中心根据土地权属调查、费

用测算（评审）的结果，拟定土地储备方案，报区土地储备管理委员会审核，经区长办公会议研究确定后实施。

（5）签订土地收购协议。土地收购方案经批准后，由区土地储备中心与原土地权利人签订《国有土地使用权收购协议》。

（6）补偿费用的支付。区土地储备中心根据土地收购协议约定的金额、期限和方式向原土地权利人及时支付补偿费用。

（7）权属变更。区土地储备中心根据土地储备协议约定落实各项费用后，与原土地权利人共同向区国土资源局、房管局申请办理权属变更登记手续。

（8）土地的交付。根据合同约定的期限和方式，原土地权利人向区土地储备中心交付储备的土地和地上建筑物。

3、储备土地的开发整理

区土地储备中心应根据不同情况分别对储备土地进行必要的场地平整（三通一平或五通一平），使之具备必要的供地条件。

4、储备土地成本核算

区土地储备中心根据收购、土地开发整理及其他有关支出情况，计算出储备土地的综合成本，报区土地收购价格审核工作领导小组审核，交由区政府评审中心审核确认后，将确认结果、宗地评估报告等有关资料移交区国土资源局。

二、土地招标拍卖挂牌出让

（一）招拍挂出让的原则

- 1、公开、公平、公正原则
- 2、诚实信用原则

（二）实施单位

我区国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让工作由区国土资源局负责具体组织实施。

（三）招拍挂范围

1、工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的；

2、划拨土地使用权改变用途，《国有土地划拨决定书》或法律、法规、行政规定等明确要求应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；

3、划拨土地使用权转让，《国有土地划拨决定书》或法律、法规、行政规定等明确要求应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；

4、出让土地使用权改变用途，《国有土地使用权出让合同》约定或法律、法规、行政规定等明确要求应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；

5、法律、法规、行政规定明确要求应当招标拍卖挂牌出让的其他情形。

（四）操作程序

1、制定并公布出让计划。区国土资源局会同区发展改革、规划、环保等相关行政主管部门编制我区国有建设用地使用权年度出让计划，报区长办公会批准后，通过中国土地市场网等向社会公布。

2、确定具体供地方式。供应工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以及其他土地供地计划公布后同一宗地有两个或者两个以上意向用地者的必须实行招拍挂出让。对具有综合目标或特定社会、公益建设条件的地块出让，也可以采取招标方式公开出让；其他土地的出让，应当采取招标、拍卖或挂牌方式公开出让。

3、制定宗地出让方案。区国土资源局应当会同区建设局（出具宗地用途及规划设计条件）、发改、环保等有关部门，依据国有土地使用权出让计划，编制具体地块国有土地使用权招标拍卖挂牌出让方案。提交区长办公会议研究批准后实施。

4、确定出让底价、起始价。区出让价格会审领导小组根据区国土资源局提供的宗地估价结果、基准地价、宗地储备成本、产业政策和土地市场情况等，召开集体会审会，拟定出让底价（标底），确定起始价（起叫价）、增价幅度、竞买（投标）保证金等。区出让价格会审领导小组由主管土地和财政工作的副区长、区国土资源局、财政局、监察局、审计局、建设局等单位负责人组成。底价（标底）报区长同意后确认，底价在出让活动结束之前严格保密。

5、编制出让文件，发布出让公告。国土资源局根据经批准的招标拍卖挂牌出让方案编制国有土地使用权招标拍卖挂牌出让文件并发布出让公告，出让公告至少在招标拍卖挂牌活动开始前 20 日在中国土地市场网和区土地房产交易中心发布。

6、申请和资格审查。中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可成为国有土地使用权招标拍卖挂牌出让的申请人，但法律、法规对申请人另有限制的除外。申请人可以单独申请，也可以联合申请。申请人在公告规定期限内交纳出让公告规定的竞买（投标）保证金，并根据申请人类型，持相应文件向国土资源局提出竞买（竞投）申请。国土资源局对在出让公告规定的时间内收到的申请进行审查，确定竞买人选。

7、组织实施招标拍卖挂牌出让活动。属于招标出让的，依法履行投标、开标、评标和定标等程序后，向中标人发出《中标通知书》，并同时将中标结果通知其他投标人；属拍卖、挂牌出让的，按程序在确定竞得人后，现场与竞得人签订《成交确认书》。

8、签订合同，公布结果。招标拍卖挂牌出让活动结束后，中标人、竞得人应按照《中标通知书》或《成交确认书》约定的时间、地点，与区国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》。国土资源局在招标拍卖挂牌活动结束后 10 个工作日内将

招标采购挂牌出让结果通过中国土地市场网及区土地交易中心等媒体向社会公布。《国有建设用地使用权出让合同》签订前，应提交区长办公会议研究同意。

9、登记发证。受让人按照《国有土地使用权出让合同》的约定付清全部国有土地使用权出让金及相关税费，并到相关部门办理有关手续后，依法申请办理土地登记，领取《国有土地使用证》，取得国有土地使用权。

三、土地出让收入的管理

储备土地出让后，土地出让收入全额上缴区财政。

土地出让收入列支范围：

（一）征地拆迁补偿支出。根据区政府批准的征地补偿方案和拆迁补偿方案，支付被征地农村集体经济组织或被收购单位土地补偿费、安置补助费、地上附属物、青苗补偿费及拆迁补偿费等。

（二）土地开发支出。主要指因出让土地涉及需要进行的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、土地平整等基础设施支出，以及相关需要支付的银行贷款本息等。

（三）支农支出。包括用于保持被征地农民原有生活水平的补贴、补助被征地农民社会保障、用于农业土地开发及农村基础设施建设支出等。

（四）城市建设支出。主要指城市道路、桥涵、公共绿地、公共厕所、消防设施等支出。

（五）其他支出。包括土地出让业务费、缴纳新增建设用地土地有偿使用费、国有土地收益基金支出、城镇廉租住房保障支出、支付破产或改制国有企业职工安置费用、《省财政厅国土资源厅人民银行郑州中心支行〈关于落实土地出让金3%省统一管理使用规定的通知〉》（豫财办综〔2007〕44号）规定的省级财政集中土地出让总价款的3%专项用于土地整理、复垦、基本农田建设和改善农业生产条件的土地开发及城市基础设施建设支出、《郑州市上街区人民政府关于严格土地管理加强土地储备工作的通知》（上政文〔2005〕20号）规定拨付出让土地所在镇（办）5%的土地出让净收益等。

二〇〇八年三月二十六日

主题词：经济管理 土地 意见

郑州市上街区人民政府办公室

2008年3月26日印发
