

# 郑州市人民政府文件

郑政〔2005〕12号

---

## 郑州市人民政府

### 关于严格土地管理加强土地储备工作的通知

各县(市)、区人民政府,市人民政府各部门,各有关单位:

为建立政府主导型的土地储备供应机制,调控土地市场,规范用地秩序,优化土地资源配置,保证城市规划和土地利用总体规划的实施,防止国有土地资产流失,根据有关法律、法规和政策规定,结合我市实际,现就严格土地管理加强土地储备工作的有关问题通知如下:

#### 一、加强对土地储备工作的组织领导

为充分发挥郑州市土地储备管理委员会的职能,进一步加强对土地储备工作的政策指导和业务监管,决定对市土地储备管理委员会组成人员进行调整,由市人民政府市长任市土地储备管理

委员会主任,常务副市长和主管副市长任副主任,市有关部门和单位负责人、市内五区区长任成员(具体成员名单见附件)。

## **二、土地储备实行计划管理**

市区范围内应当由政府储备的土地统一纳入政府土地储备计划。市规划局、国土资源局、房管局、发展改革委、建委、土地储备中心等部门和单位,要根据国民经济和社会发展中长期规划和年度计划、城市规划、土地利用总体规划、房地产中长期发展计划和旧城拆迁改造计划,编制郑州市土地储备中长期计划和年度计划,报市人民政府批准后实施。

土地储备年度计划制定后,各部门必须严格执行。列入土地储备计划的土地,未经市人民政府批准,相关部门不得为建设单位办理规划、用地等手续。土地储备计划确需调整时,由市土地储备管理委员会审核后报市人民政府批准。

## **三、集体土地征收**

(一)在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模控制范围内,以及规模控制范围外符合单独选址条件的新增国有建设用地,和市人民政府决定由市土地储备中心征收的其他集体土地,均应作为政府储备土地。政府储备土地的统一征收工作,由市土地储备中心具体负责。

城中村改造进行异地建设,政府采用置换方式解决建设用地置换出的土地,以及根据有关规定核定的城中村改造用地规模以外的土地,纳入政府土地储备。

(二)市土地储备中心应与被征收土地所在的区人民政府(或区人民政府委托的单位)签订工作协议。各区人民政府应当按照协议规定负责协助市土地储备中心做好集体土地征收和补偿安置工作,确保社会稳定。

(三)纳入政府储备的集体土地征收,由市土地储备中心与农村集体经济组织签订土地征收补偿协议。

集体土地征收的补偿按照国家、省和市制定的补偿标准执行。

(四)市规划局依据城市规划办理规划手续;市国土资源局负责土地征用、转用的报批和违法用地的查处,制订土地征用方案和征地补偿安置方案。

(五)在政府储备土地范围内,严禁用地单位违规与农村集体经济组织签订征收协议;禁止农村集体经济组织非法出让、出租集体土地用于非农业建设。

#### **四、国有土地的管理**

##### **(一)全面清查国有土地资产**

由市国资委会同市发展改革委、建委、经委、国土资源局、规划局、土地储备中心等部门和单位共同制定国有土地资产清查方案,报市人民政府批准后实施。对辖区内的各种所有制企业及行政事业单位使用的国有划拨土地资产,以及已经改制的原国有、集体企业的土地资产,摸清底数,分类登记造册,加强监督管理。

##### **(二)国有划拨土地的管理**

1. 使用国有划拨土地的单位或个人,申请补办土地出让手续

的,其用地条件、用地用途必须符合城市规划。否则,市规划、国土资源等部门不予办理相关手续。

2. 因城市规划的更新和调整,国有划拨土地拟由原土地用途改变为商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地(包括自主开发、联合开发、转让)的,由市人民政府收购后以招标、拍卖、挂牌的方式重新确定土地使用者。

3. 因抵押权实现或司法机关依法裁定处置的国有划拨土地,市国土资源局自接到协助执行通知后,会同市规划局重新审核用地规划用途。

土地用途未发生改变的,市国土资源局在土地有形市场上以招标、拍卖、挂牌的方式公开出让,出让成交价款扣除相当于原土地使用者缴纳土地使用权出让金后的剩余款项,由法院依法处置。

土地用途需改变为商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地的,由市人民政府按原土地用途的划拨土地使用权价格收购,收购价款由法院依法处置。

4. 使用国有划拨土地的企事业单位、行政单位需要搬迁异地建设而腾出或空置的土地,由市人民政府收购或者收回。

### (三)国有出让土地的管理

1. 以出让方式取得土地使用权后无力继续履行出让合同又不具备转让条件的,可申请政府收购。

2. 土地使用权转让时申报转让地价低于标定地价 20% 的,市人民政府优先收购。



3. 以出让方式取得的国有土地,因城市规划的更新和调整,拟由原土地用途改变为商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地(包括自主开发、联合开发、转让)的,由市人民政府收购后以招标、拍卖、挂牌的方式重新确定土地使用者。

#### (四)国有企业改制土地资产管理

国有企业改制的土地资产处置涉及以下情况的,按下列规定办理:

1. 在国有企业改制过程中,其使用的国有划拨土地按原用途随企业整体资产一起转让的,必须按照《企业国有产权转让管理暂行办法》(国务院国资委、财政部3号令)和《郑州市人民政府关于加强产权交易管理的通知》(郑政[2004]6号)要求,在市产权交易市场挂牌交易。买受人持成交手续到市国土资源局办理土地出让手续,到相关部门办理其他产权变更登记手续。

2. 改制企业或兼并企业(含破产企业)的用地,因城市规划的更新和调整,拟由原土地用途改变为商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地(包括自主开发、联合开发、转让)的,由市人民政府收购纳入政府土地储备;不予收购的,市人民政府有关部门凭市土地储备中心出具的意见办理有关手续。非因城市规划的更新和调整,不得改变土地用途,否则,市规划、国土资源等部门不予办理相关手续。

#### (五)国有土地收购价格的确定

国有土地收购价格或收回补偿价格,按照宗地原土地用途和

原土地使用权类型的评估价格确定,或按出让所得总价款的一定比例确定。具体比例由市人民政府制定。

#### **(六)旧城拆迁改造**

旧城改造拆迁后的土地用于经营性开发的,纳入政府土地储备,由市土地储备中心(市地产集团)作为拆迁人根据土地储备年度计划实施拆迁。拆迁后土地纳入土地储备库。各区人民政府应当切实做好综合协调和社会稳定工作,保证土地储备工作进行。

旧城改造拆迁补偿安置,按照拆迁相关法律、政策规定执行。

### **五、储备土地的管理**

(一)市土地储备中心征收的集体土地和收购的土地、市人民政府依法收回的国有土地、旧城改造拆迁后用于经营性开发的土地,统一纳入政府土地储备库。

市人民政府依法无偿收回的土地,由市国土资源局负责报请市人民政府批准,办理法定手续后移交市土地储备中心,纳入政府土地储备库。

凡纳入政府储备库的土地,由市土地储备中心统一管理。

(二)储备土地实施过程中需要拆迁、安置、前期开发和经营的,由市地产集团组织实施。

(三)政府储备土地的有关信息应及时向社会公布。

### **六、储备土地的市场供应**

有偿使用的土地,全部从政府统一储备的土地中供应。商业、

旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地必须以招标、拍卖、挂牌方式供应；符合国家规定协议转让条件的，同一地块如有两个以上意向用地者，也必须以招标、拍卖、挂牌方式供应。

市国土资源局应当会同市土地储备中心等部门，根据政府土地储备量、年度各类建设用地需求量、城市规划、土地年度供应计划等情况，共同制定储备土地的出让计划，经市土地储备管理委员会审核，报市人民政府批准后有计划地投放市场。

## 七、储备土地的出让收益管理

(一)储备土地出让后，土地出让收益全额上缴市财政。

(二)集体土地征收和国有土地收购成本费用，待土地出让后由市财政按照有关规定及时拨付市土地储备中心。

(三)为促进国有企业改革，根据国有企业改革的有关规定，企业所得的土地收购或收回补偿资金可优先用于职工安置，不足部分由企业向市国资委提出申请，经市人民政府批准后，由市财政从土地出让净收益中拨付。

(四)为保障被征地农民的生活，土地补偿费和安置补助费总和达到法定上限，尚不足以使被征地农民保持原有生活水平的，由市土地储备中心调查确定补偿金额，报市人民政府批准后，由市财政从土地出让收益中拨付。

(五)新增国有建设用地，根据市内五区基础设施投入情况，以招标、拍卖、挂牌方式和协议方式出让的，按土地出让净收益一定比例分配给各区。分配给各区的土地出让净收益待土地出让后，

由市财政及时拨付。

本通知适用于郑州市市内五区,各县(市)、上街区参照执行。

附件:郑州市土地储备管理委员会组成人员名单



二〇〇五年二月二十三日

## 附 件

# 郑州市土地储备管理委员会 组成人员名单

- 主 任：王文超 市长
- 副主任：李柳身 常务副市长
- 丁世显 副市长
- 成 员：刘本昕 市长助理、市建委主任
- 吴福民 市政府副秘书长
- 王广灿 市发展改革委主任
- 张文田 市经委主任
- 赵 健 市财政局局长
- 马耀杰 市国土资源局局长
- 张保科 市规划局局长
- 范广军 市房管局局长
- 岳增浦 市商务局局长
- 李大会 市国资委常务副主任
- 李俊宇 市土地储备中心主任
- 王贵欣 中原区区长
- 史秉锐 二七区区长
- 周 建 金水区区长

法建强 管城回族区区长

张曼如 惠济区区长

市土地储备管理委员会下设办公室,由吴福民兼任办公室主任,李俊宇兼任办公室常务副主任,王春山、王军、杨路任、周定友、李葆华、李瑛、姚友谊、张胜利、程广平、李文哲任办公室副主任。

**主题词:**城乡建设 土地 储备 通知

---

主办:市土地储备中心

督办:市政府办公厅五处

---

抄送:市委各部门,郑州警备区。

市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。

---

郑州市人民政府办公厅

2005年2月23日印发

---