

# 中牟县人民政府文件

牟政〔2013〕14号

---

## 中牟县人民政府 关于严格土地管理加强土地储备工作的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府各部门，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，保证土地利用总体规划和城乡规划的实施，防止国有土地资产流失，根据有关法律、法规和政策及《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》（郑政〔2005〕12号）等规定，结合我县实际，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

为进一步加强土地储备工作的政策指导和业务监管，决定成立中牟县土地储备工作领导小组（具体成员名单见附件）。

## 二、土地储备实行计划管理

中牟县城乡规划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。县规划局、国土资源局、房管局、发展改革委、建设局等部门，要根据国民经济和社会发展中长期规划和年度计划、城乡规划、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，编制中牟县土地储备中长期计划和年度计划，报县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，未经县人民政府批准，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，由县土地储备工作领导小组审核后报县人民政府批准。

## 三、集体土地的征收

（一）在土地利用总体规划确定的城市建设用地规模范围内，以及规模控制范围外符合有偿使用条件的新增国有建设用地和县人民政府决定由县土地收购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，由县土地收购储备中心具体负责。

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）县土地收购储备中心应与被征收土地所在的乡镇人民政府、街道办事处（或乡镇人民政府、街道办事处委托的单位）

签订工作协议。各乡镇人民政府、各街道办事处应当按照协议约定负责协助县土地收购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，由县土地收购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）县规划局依据城乡规划办理规划手续；县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**

由县国资局会同县发展改革委、科技工信局、国土资源局、规划局等部门和单位共同制定国有土地资产清查方案，报县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乡规划。否则，县规划、

国土资源等部门不予办理相关手续。

2. 因城乡规划的更新和调整，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，由县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，县国土资源局自接到协助执行通知后，会同县规划局重新审核用地规划用途。

土地用途未发生改变的，县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，由县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，由县人民政府收购或收回。

### （三）国有出让土地的管理

1. 以出让方式取得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，县人民政府优先收购。

3. 以出让方式取得的国有土地，因城乡规划的更新和调整，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，由县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，在县国土资源部门土地交易中心挂牌交易。买受人持成交手续到县国土资源部门办理相关手续，并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，因城乡规划的更新和调整，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，由县人民政府收购纳入政府土地储备；不予收购的，县人民政府有关部门凭县土地收购储备中心出具的意见办理相关手续。非因城乡规划的更新和调整，不得改变土地用途，否则，县规划、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。具体比例依据《郑州市人民政府关于印发郑州市国有土地收购补偿办法的通知》（郑政〔2011〕32号）有关规定确定，并按照郑州市有关要求作同步调整。

#### （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，由县土地收购储备中心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。各乡镇人民政府、各街道办事处应当切实做好综合协调和社会稳定工作，保证土地储备工作顺利进行。

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）县土地收购储备中心征收的集体土地和收购的土地、县人民政府依法收回国有土地、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。

县人民政府依法无偿收回的土地，由县国土资源局负责报请县人民政府批准，办理法定手续后交由县土地收购储备中心纳入政府土地储备库。

凡纳入政府储备库的土地，由县土地收购储备中心统一管理。

（二）储备土地实施过程中需要拆迁、安置、前期开发和经营的，由县土地收购储备中心组织实施。

(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,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。

县国土资源局应当会同有关部门,根据政府土地储备量、年度各类建设用地需求量、城乡规划、土地年度供应计划等情况,制定储备土地的出让计划,经县土地储备工作领导小组审核,报县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县财政。

(二) 集体土地征收和国有土地收购成本费用,待土地出让后由县财政按照有关规定及时拨付县土地收购储备中心。

(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,不足部分由企业向县国资局提出申请,经县人民政府批准后,由县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,由县土地收购储备中心调查确定补偿金额,报县人民政府批准后,由县财政从土地出让收益中拨付。

(五) 新增国有建设用地，根据各乡镇、街道基础设施投入情况，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乡镇、街道。分配给各乡镇、街道的土地出让净收益待土地出让后，由县财政及时拨付。

附件：中牟县土地储备工作领导小组组成人员名单

2013年9月23日



附 件

## 中牟县土地储备工作领导小组组成人员名单

- 组 长：**路红卫 县委副书记、县长
- 副组长：**李文岭 县委常委、常务副县长  
任程伟 副县长
- 成 员：**仇向阳 县政府办公室主任  
张小马 县政府办公室常务副主任  
姬会杰 县政府办公室副主任  
吴文鑫 县国土资源局局长  
冉章献 县发展改革委主任  
张玉国 县财政局局长  
黄德鑫 县建设局局长  
张伍发 县规划局局长  
魏定奇 县商务局局长  
张宝兰 县财政局副局长、国资局局长  
谢鸽敏 县国土资源局副局长  
刘 辉 县房管局局长  
王建峰 县土地收购储备中心主任  
各乡镇、街道行政正职

县土地储备工作领导小组组成人员根据职务变动自行调整。

县土地储备工作领导小组下设办公室，办公室设在县国土资源局，吴文鑫兼任办公室主任，谢鸽敏、王建峰兼任办公室副主任。



---

抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

---

中牟县人民政府办公室

2013年9月23日印发

---