

索引号:	11220200795219742W/2018-05916	分类:	规划和自然资源;意见
发文机关:	吉林市人民政府办公厅	成文日期:	2018年09月18日
标题:	关于进一步加强经营性房地产用地储备出让工作的意见(试行)		
发文字号:	吉市政发[2018]42号	发布日期:	2018年09月18日

各县(市)区人民政府,各开发区管委会,市政府各委办局、

直属机构:

为切实增强市政府对市区经营性房地产用地的调控和保障能

力,保证经营性房地产用地依法收储、有序供应,根据《招标

拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39

号)和《国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管

理委员会关于印发土地储备管理办法的通知》(国土资规[2017]17号)的规定,现对进一步加强我市市区经营性房地产用地储

— 1 —

备和出让工作制定如下意见。

一、加大土地储备力度,切实增强政府对土地市场的调控能

力

(一)市政府统一领导市区经营性房地产用地土地储备工

作。市区范围内拟进行开发建设的经营性房地产用地,由市政府

实行统一规划、统一征收、统一储备、统一供应。

市国土资源主管部门负责市区内经营性房地产用地土地储备

的管理工作,对土地储备机构实施名录制管理。土地储备机构承

担市区经营性房地产用地土地储备的具体实施工作。

(二)对经营性房地产开发用地必须实行土地储备。各区政

府、各开发区管委会及市政府相关部门不得先行以项目招商名义

与有关企业签订土地开发或用地意向协议。

(三)市国土资源主管部门应当会同有关部门,根据国民经

济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划、房地产开发

计划等,编制本市土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划,提请市土地收购储备招标投标委员会审议通过后,报市政府批准实施。因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因,确需调整土地储备计划的,由市国土资源主管部门提出申请,按原审批程序备案、报批。

(四) 根据土地储备计划,市国土资源主管部门对拟收储的具体地块制定土地收储方案,提请市土地收购储备招标投标委员会审议通过,报经市政府批准后,市土地储备机构负责具体实施

— 2 —

土地收储。

收储独立宗地的工业企业用地,由市土地储备机构负责,各区政府、各开发区管委会要全力配合做好相关工作。

收储房屋集中连片的旧城区和需要征收集体土地的,包括这些土地范围内的工业用地,由土地所在地区政府、开发区管委会依法组织实施征收补偿等工作。土地收储涉及的征收补偿等费用实行总体包干制,由市土地储备机构与土地所在地区政府、开发区管委会协商确定包干标准。

区政府、开发区管委会按照土地收储方案要求及包干标准,合理控制征收成本,加快实施征收进度,确保收储土地及时形成净地,移交土地储备机构纳入土地储备库管理。

(五) 土地储备机构应按照储备地块的规划,组织对储备土地进行必要的前期开发,以满足土地出让的需要。包括储备土地拟出让宗地红线外的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设,并进行土地平整,满足必要的“通平冶”要求。

(六) 拟收储土地存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的,市环保、文化、水利等相关部门应积极配合市国土资源主管部门,按要求对拟收储土地进行核查、

评估、治理,确保储备土地及时入库。

市公安、城市管理行政执法等部门应当配合市国土资源主管部门依法对纳入储备土地采取必要的措施予以保护管理,防止侵害储备土地权利行为的发生。

— 3 —

(七) 建立合理的储备土地出让收益分配机制。土地出让后,土地出让净收益中,需要按照政策计提的各项基金、资金,由市级财政统一计提。其中,省级以上(含省级)开发区(中新食品区、北大壶开发区除外)范围内的土地出让净收益计提的各项收益基金中,国有土地收益基金(土地出让净收益的10%)由市级财政留成;其余计提各项基金、资金,由市级财政直接划入相应开发区库。开发区范围以外的土地出让净收益计提的各项基金、资金,全部由市级财政留成。

土地出让净收益计提后的剩余部分,按照事权和收益相一致的原则合理分成。由区政府、开发区管委会筹措资金实施征收的,按照70%的比例分成给区财政、开发区财政,市财政留成30%;由市级筹措资金,项目用地所在区政府、开发区管委会实施征收补偿的,按照30%的比例分成给区财政、开发区财政,市财政留成70%。

二、完善土地供应机制,有效保障房地产市场健康发展

(一) 进一步完善公开、公平、公正的土地供应机制,切实优化土地资源配置。除国家有明确政策要求外,经营性房地产用地必须以招标拍卖挂牌方式出让。

(二) 建立计划出让地块开发建设的宗地条件公布机制。市国土资源主管部门在年度土地供应计划公布后,根据市政府对土地出让进度安排,会同市规划部门进一步细化拟出让经营性房地产开发地块、地段的规划和土地使用条件,定期向社会发布经营

性房地产用地信息,公开接受用地申请。市国土资源主管部门和市规划部门要对社会关注度较高的地块、地段积极组织公开推介,营造良好的土地市场氛围。

(三) 建立和实行经营性房地产用地出让区片指导价制度。

市国土资源主管部门根据房地产市场形势和土地需求情况,科学制定本年度不同区域的经营性房地产用地出让指导价,提请市土地收购储备招标采购委员会论证确定本年度经营性房地产用地出让区片指导价。今后每年年初,结合我市房地产市场销售、库存情况,对上一年度出让指导价进行一定幅度的调整,合理制定本年度的经营性房地用地区片指导价。

(四) 市国土资源主管部门按照市政府对土地出让的进度安

排,对商品住宅用地,在土地出让前,要充分调查拟出让地块周边区域房屋销售价格和区域基础设施配套程度,综合测算房地产项目开发建设成本、财务成本、税费及合理的开发利润等相关因素,统筹产业发展政策、土地供应政策和土地市场运行情况,根据土地评估结果,提出拟出让地块价格的初步意见,报市土地收购储备招标采购委员会会审,集体决策确定土地出让价格。拟出让商品住宅用地土地使用权出让价格原则上不低于土地评估价格和年度商品住宅用地出让区片指导价。

对商业项目用地,出让价格实行差别化管理。自持的商业项

目用地,由市国土资源主管部门根据土地评估结果,会同项目所在地的区政府或开发区管委会及市政府相关部门,按照不低于土

地收储开发成本和商业用地基准地价的原则,结合我市实施的商业服务业政策,充分考虑项目的综合效益和长远效益,根据市场情况提出拟出让地块的初步意见,报市土地收购储备招标采购委

员会会审,集体决策确定土地出让价格。自持的商业项目应严格履行土地出让合同和相关协议约定的商业面积自持比例和持有年限。不得因开发企业方面的因素调整自持比例和持有年限。对外销售的商业项目用地,参照商品住宅用地定价机制和程序,确定土地出让价格。拟出让对外销售的商品项目用地土地使用权出让价格原则上不低于土地评估价格和年度商业用地出让区片指导价。经营性房地产开发用地采取政府统一储备和招拍挂方式出让是当前国家土地供应的一项基本制度,对规范市场秩序、防止国有资产流失等具有十分重要的意义。各区政府、各开发区管委会和市政府各相关部门要切实转变观念,高度重视经营性房地产用地储备和招拍挂出让工作,按照本意见要求,密切配合,健全完善相关制度,保障我市经营性房地产用地储备和出让工作规范有序进行。

本意见自发布之日起试行。