

中共新密市委办公室 新密市人民政府办公室 《关于进一步深化土地储备制度改革 加强储备 土地综合开发的意见》 (征询意见稿)

为适应新形势下我市经济发展的需要，着力解决土地储备管理粗放、统管不力等问题，充分发挥土地储备优化土地营商环境作用，进一步增强城乡统一建设用地市场保障能力，统筹推进城乡一体化融合发展，根据《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅 关于进一步深化土地储备制度改革加强储备土地综合开发的意见》（郑办〔2020〕17号）、《郑州市人民政府办公厅关于印发郑州市储备土地综合开发实施细则（试行）等3个文件的通知》（郑政办〔2020〕51号）文件精神，结合我市实际，提出以下意见。

一、总体要求

紧紧围绕郑州市“西美”战略和核心板块发展引擎，依据新密市十四五社会发展规划和国民经济、国土空间规划等要求，结合我市批而未征闲置建设用地现状，完善土地储备管理机制，强化土地资源统一调配和整体运作，以加强计划管理和项目管理为抓手，以片区收储和综合开发为重点，实现政府对城乡统一建设用地市场的调控和增强土地资源有效供给能力的目标。全市区域内统一实施政府主导的储备土地综合开发（以下简称做地），统

筹实现土地资源的经济价值、社会价值、生态价值，强化推进生态文明建设，为我市建设国家中心城市次中心提供坚强有力的资源保障。

二、基本原则

（一）政府主导、规划引领

坚持政府对土地资源进行统一开发利用，对全市做地工作实施必要的整合和统筹，紧紧围绕城市发展布局和规划目标，统筹土地储备规模、空间、重点及时序安排。

（二）计划管理、统筹推进

加强计划对土地储备工作的统领，创新运作方式，实现统一管理，提升资源掌控能力，加强土地储备与基础设施、公共配套设施建设的有机衔接，完善城市功能，优化生态环境，促进城市建设，提高土地利用的经济效益、社会效益、生态效益。

（三）区域平衡、滚动发展

按照“封闭运行、区域平衡”的原则，统筹考虑做地项目与区域整体发展，合理确定区域做地规模，有效调控区域土地开发利用的时序和节奏，实现区域均衡，协调发展，资金平衡。

（四）多方联动、利益共享

进一步理顺土地储备各方职责，充分调动各方职能优势。平衡各方利益，建立更加积极有效的利益共享和土地收益分配方式，充分调动各方积极性。

三、统筹土地储备管理工作

（一）统一土地储备机构管理

市土地储备机构在市资源规划局领导下，统筹全市区域内土地储备资源工作，建立统一的土地储备项目库，具体实施土地储备和供应的前期准备工作。

（二）统一土地储备计划管理

1. 编制土地储备专项计划

市资源规划局会同相关职能部门，依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划，结合高品质推进新密城市建设三年行动计划，围绕市委、市政府确定的城市规划区、新区核心板块、城区产业新城等重点发展区域，对全市可收储土地编制土地储备专项规划和土地储备三年滚动计划，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，报市政府批准实施。

2. 编制年度土地储备、做地和供应计划

市资源规划局于每年第三季度，组织编制全市下一年度土地储备、做地和供应计划（以下简称“三个计划”），提交郑州市自然资源主管部门备案后，报市政府批准实施，并与年度国有建设用地供应计划做好衔接。做地主体要结合实际，提前向市级土地储备机构申报“三个计划”，汇总后报市资源规划局。“三个计划”经批准后，必须严格执行，确需调整的，每年中期可调整一次。

做地主体严格按照做地计划实施，确保土地能按照市委、市政府要求及时收储供应。做地完成后纳入年度土地储备计划并入库管理，适时供应。做地项目原则上纳入市重点项目管理。

(三) 统一储备土地项目库管理

以土地储备项目为管理基本单元，实行项目库管理。项目库实行滚动更新管理，建立项目出入库机制。市土地储备机构负责全市项目库管理，对项目库暂不供应的土地，重点做好管护和临时利用，防止资产受到侵害。

四、统筹推进政府主导做地

(一) 明确做地主体

除市土地储备机构外，经市委、市政府批准成立市级做地主体，市级做地主体为新密市财源投资集团有限公司。

(二) 明确工作职责

1. 市土地储备机构负责做地主体的业务指导和协调工作。

会同做地主体编制做地实施方案并签订做地协议；负责组织相关部门对做地项目联合开展验收；负责向市财政局申报及拨付土地储备资金。

2. 做地主体在市委、市政府指定区域范围内与市土地储备机构合作开展做地工作(指定区域外仍按原土地收储方式开展工作)。做地主体负责会同财政、审计、发改、住建、生态环境、文物、房管、评审、征补中心、水务、交通、气象、土地储备等部门编制和报批做地实施方案，申请办理土地、规划、建设、环保、文物等手续，统筹使用资金；负责基础设施建设、公共配套设施建设、安置房建设、产业招商、综合运营等工作，统一将土地从“毛地”“生地”开发整理成“净地”“熟地”(即产权清晰、

配套完整、场地平整的土地)。

3. 做地工作由市政府统一组织实施。各乡镇、办事处(管委会)、市直相关单位按各自职责分工做好具体工作。市资源规划局主要负责土地报批、征收工作;各乡镇、办事处(管委会)主要负责征地拆迁、安置补偿、信访稳定等工作;征补中心主要负责地上下附着物的清点、丈量、核算工作;财政局主要负责各项资金审核、拨付工作;新型城镇化建设服务中心主要负责安置方案的制定和审批工作;文物部门主要负责文物考古调查、勘探和发掘工作;生态环境局主要负责环境土壤污染状况调查、管控、治理、修复等工作;发改、住建、房管、评审、水务、交通、气象等部门,按照各自相关职能做好具体工作。

(三) 统筹做地区域

依据国土空间规划和相关产业规划,市委、市政府指定的城市规划区内、新区核心板块、城区产业新城等重点发展区域等统一纳入做地范围(指定区域外仍按原土地收储供应模式开展工作),其中涉及参改企业参与的新型社区改造项目,由各乡镇、办事处(管委会)协调原参改企业退出,或由原参改企业按重点发展区域规划要求开发建设。其他区域参改企业参与的新型社区改造项目,由各乡镇、办事处(管委会)妥善处置。

(四) 明确做地标准

市土地储备机构负责制定全市储备土地做地质量标准和管理体系。做地项目应达到产权清晰、土方渣土清运完毕、场地平

整、四周围挡、专人看管、安置补偿落实到位、无违法事项，配套公共设施、基础设施等具备项目开发建设的基本条件。各相关部门负责按照有关规定和标准，组织完成土地污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害危险性等相关事项的核查、评估和治理工作。市土地储备机构组织财政、审计、发改、住建、生态环境、文物、房管、评审等部门对全市指定区域内做地项目开展验收，严格入库储备标准，保障土地供应达到“净地”标准。

产业集聚区、工业园区、产业新城和其他有条件区域，新增工业用地按照“标准地”要求开展做地工作。

（五）发挥做地综合效益

做地主体负责按照国土空间规划要求，落实做地区域生态、生产、生活功能，科学配置经营性用地、基础设施和公共服务用地等各类用途土地的比例和布局，做好区域资金平衡，提供优质做地产品，提升城市建设水平，实现土地资产的经济、社会、文化、生态效益。

五、完善征迁安置补偿机制

（一）严格拆迁安置补偿政策

各乡镇、办事处（管委会）要加强对拆迁安置补偿成本的控制，压实锁定安置补偿基数，切实担负起拆迁安置补偿责任，拆迁安置补偿标准不得突破《关于进一步规范我市集体土地上房屋及其他附着物征收补偿标准的通知》（新密政文〔2020〕46号）规定。积极探索多元化安置政策，推动安置变安居。鼓励和支持

选择货币补偿安置方式，通过组织大棚户区村（居）民自主购买、以购代建、货币补偿等方式实现安置，减少原址回迁压力。

（二）加强安置房建设和管理

市政府负责安置房的统一管理，细化管理标准并规范执行，完善安置房用地供应方式，降低用地取得成本。做地主体负责安置房统一建设，加强周边配套建设的建设与开发。各乡镇、办事处（管委会）协调安置房建设涉及的相关工作；掌控房源分配，统筹过渡房源，解决相关问题，减少村（居）民过渡期。安置房建设和管理具体办法由新型城镇化建设服务中心制定。

六、强化资金管理运作

（一）强化资金统筹

市财政局、市资源规划局要建立完善土地储备资金预算管理制度，积极支持市土地储备机构和做地主体申请使用政府专项债券，市土地储备机构合理编制年度土地储备项目收支预算；为降低财务成本，财政部门建立财政预拨土地储备资金机制，做地主体要统筹做地资金的管理和使用，结合项目进度和出让计划加快资金周转，提高资金使用效率。

（二）加大资金支持

做地主体在土地出让后向市土地储备机构申请拨付开发补偿费，开发补偿费按区域内土地出让成交总价款的一定比例核算，具体标准按市政府批准的做地实施方案执行。

（三）加强资金使用及监管

做地主体是土地储备资金的使用主体，要严格按照有关政策执行，严格控制做地成本，强化做地收益考核。财政和审计部门要对项目进行全程动态跟踪评审和审计，及时提供项目成本评审意见和审计报告，编制做地实施方案时要依据评审过的成本预算进行，确保资金安全高效使用和项目顺利推进。

七、保障措施

（一）加强组织领导

市委、市政府定期研究涉及做地工作的重大问题。各有关单位各司其职、各负其责，财政、发改、资源规划、住建、房管、生态环境、文物等部门要在规划、资金、配套工程建设、项目审批等方面形成高效有序和密切协同的整体合力。

（二）完善配套政策

各相关部门按照职责分工，结合本意见及时研究完善相应配套政策，出台“三个计划”编制规范，做地工作流程、收储标准和验收、储备土地管护和临时利用、财政资金等政策标准。市财政局每年安排一定额度的管理和补助经费，专款专用。

（三）健全监督考核

按照新密市责任目标考核办法要求，市督查局会同市资源规划局、市财政局制定具体考核细则，纳入高品质推进城市建设专项绩效考核，计入全市综合考评成绩，对“三个计划”执行情况，做地主体的工作质量、进度、成本控制，各乡镇、办事处（管委会）征迁安置工作等进行考核，考核结果纳入市委、市政府对相

关成员单位综合目标考核评定。

本意见自下发之日起执行，市直各有关单位、各乡镇、办事处（管委会）要严格遵守执行。

