关于进一步落实土地储备出让统筹

管理工作的通知
（征求意见稿）

各区县（市）自然资源规划分局（局）、东部新城管理处，局各处（室、局）、事业单位，相关单位：

根据市委市政府《关于构建集中财力办大事财政政策体系的实施意见》（甬党发〔2019〕59号）要求，为加快推进土地储备出让统筹管理工作落地见效，现将有关要求通知如下：

一、加强市区储备空间规划引领

（一）加强控规与土地储备的协同。加强控规编制（调整）计划管理，实现控规编制（调整）计划与土地储备出让计划有效协同。市局地区规划处根据土地储备三年滚动计划牵头制定年度控规编制（调整）计划，由市局、各分局分级分类开展控规编制（调整）工作，并报市政府批准。控规编制（调整）论证基本可行后，方可纳入年度土地储备计划。

（二）开展地块城市设计和规划设计方案前期研究。市局地区规划处、建筑风貌处根据土地储备三年滚动计划，明确城市规划区内重要地段的经营性用地项目地块功能策划和城市设计研究，市局、各分局分级分类组织编制、审核地块城市设计内容，在地块规划条件中落实城市设计研究成果内容，作为纳入年度土地储备计划的前置条件。筛选优秀方案推进带方案出让，指导各做地主体开展相应地块规划设计方案前期研究。

（三）统一储备地块规划条件编制管理。市局建筑风貌处根据年度土地储备计划，分解落实储备地块规划条件编制任务，对储备地块规划条件编制成果进行技术把关，负责规划条件的统一管理。市土地储备中心根据年度土地储备计划做好储备地块规划条件申领工作。

二、强化市区及前湾新区土地储备统筹管理

（一）编制土地储备五年专项规划。市土地储备中心根据国民经济和社会发展规划、国土空间总体规划，结合城市建设中长期发展规划，会同各做地主体编制土地储备五年专项规划，统筹安排城中村改造、城市更新、城市地下空间开发等，并作为近期建设规划纳入国土空间规划体系。土地储备五年专项规划与国民经济和社会发展规划期限一致，经市土地储备出让管理委员会办公室（以下简称市储委会办公室）研究同意后，报市土地储备出让管理委员会（以下简称市储委会）审议后实施。

（二）开展可行性方案论证。各做地主体根据土地储备五年专项规划开展项目可行性方案论证工作，其成果作为编制土地储备三年滚动计划、年度土地储备计划的重要依据和前置条件。对抓重点大区块，需出具土地储备项目可行性方案报告，可通过实地踏勘、内业研究等方式明确区块发展方向、项目设立、开发周期、出让时序、预期出让收入、资金平衡及规划设计等；对补短板小地块可简化论证过程，出具土地储备项目可行性方案信息表。

（三）编制土地储备三年滚动计划。各做地主体根据土地储备项目可行性方案（信息表），结合住宅用地供应三年滚动计划和房地产市场调控需求，编制土地储备三年滚动计划，于每年第二季度通过市土地储备全生命周期管理系统上报，对未来三年内可储备的土地资源总量、结构、布局、时序、收支等做出统筹安排，报市储委会办公室备案后确定三年内土地储备规模、项目，形成土地储备三年项目库。

（四）规范年度计划管理。

1.调查编制。市土地储备中心根据土地储备三年滚动计划，组织各做地主体开展区域内土地储备资源底数调查，依据项目准入标准（附件1），结合可行性方案（信息表），编制年度土地储备计划，通过土地储备全生命周期系统上图入库。原则上应安排不低于30%的入库土地纳入年度土地储备出让计划。市局利用处依据年度土地储备计划，统一编制市区范围内国有建设用地供应年度计划。市土地储备中心应主动对接市级重大片区指挥部，按规定做好年度土地储备计划相关融合衔接工作。

2.会审报批。市储委会办公室对年度土地储备计划成果开展集体会审，重点围绕规模总量、规划条件、出让调控、资金平衡等方面提出会审意见，市土地储备中心根据会审意见组织各做地主体调整完善年度计划，提请市储委会审议后报市政府批准。市区国有建设用地供应计划由市局统一报市政府批准后公布。宁波前湾新区国有建设用地供应计划报市自然资源规划局核准后按规定报批。

3.任务下达。市政府将批准后的年度土地储备计划下达各做地主体，通过土地储备全生命周期管理系统实时督查年度计划实施进度，纳入年度任务督查范围。

4.计划调整。因土地市场调控政策变化，确需调整年度土地储备计划（含年度经营性用地出让计划）的，每年中期可调整一次，经市储委会办公室会审后报市政府批准。因化债等特殊原因需调整计划的，相关做地主体向市储委会办公室提交相关资料后，报市政府按“一事一议”事项确定。

（五）实施项目做地。市储委会根据批准的年度土地储备计划或调整计划，向各做地主体下达年度做地、入库、出让任务。各做地主体根据下达任务开展征地拆迁、补偿安置等工作，实行挂图作战，明确每个项目的重点任务环节、责任单位、完成时限等，每月按时在市土地储备全生命周期管理系统中填报工作进度，完成做地并达到入库标准后，申请纳入土地储备库。市土地储备中心每月底按时采集数据并进行通报。

（六）统一申请入库。入库储备土地是指完成做地，取得完整产权达到入库标准（附件2）并经验收纳入储备管理的土地。各做地主体向市土地储备中心提交经营性用地入库验收申报表及相关材料并对材料真实性负责，通过市土地储备全生命周期管理系统内录入地块相关信息，市土地储备中心核准后完成入库。若控规发生重大调整，原入库地块退回，按调整后规划重新申报。

（七）做好储备资产管护

1.落实资产管护主体责任。按照“谁做地、谁管护”的原则，各做地主体为储备土地供应前的管护责任主体，落实储备地块的长效管理机制，建立巡查制度，加强储备地块的日常性看护和经常性巡查，做好围挡、场地管理、安全生产和环境整治等工作。储备土地可采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护。

2.规范储备土地临时利用。入库储备土地短期内不计划供应的，原则上以公益用途为主临时利用，在使用前需经批准并办理相关手续后方可临时利用。确需对外出租的，应通过公共资源交易平台公开招租，严禁转借或转租土地。临时利用储备土地所取得的收入，按照非税收入收缴管理办法规定，全额缴入各级财政国库，实行“收支两条线”管理。

三、统一实施市区经营性用地出让

（一）编制月度出让执行计划。市土地储备中心根据年度经营性用地做地进度和各做地主体预申请情况，每月下旬提出月度出让执行计划草案，列入计划草案的地块原则上应完成入库验收并出具地块规划条件。市局利用处结合房地产市场调控需求，负责编制月度出让执行计划。

（二）提交土地出让申请。市土地储备中心根据月度出让执行计划，对符合储备土地出库条件（附件3）的地块提出土地出让申请。

（三）确定住宅用地房屋销售限价。市土地交易机构负责将月度出让执行计划函送市住建局（市稳房价专项小组），征询住确定宅用地房屋（含车位）销售均价和最高单价。

（四）组织地价评估。市土地交易机构负责编制土地出让方案初稿并经市局利用处审核同意后，统一委托评估机构开展地价评估，并组织开展地价技术审查。

（五）出让集体会审。市土地交易机构负责编制完善土地出让方案后，市局利用处牵头召开土地出让集体会审会议，组织地价会审，综合确定土地评估会审价和起始价、出让底价及土地出让相关条件，形成会议纪要。属地分局相关人员列席会议。涉及重大事项的，提交市储委会集体研究。

（六）出让方案报审。市土地交易机构根据土地出让集体会审会议意见，修改完善土地出让方案，经市局法规处法制审核后，完成土地出让材料组件，按规定程序报市局审核和市政府审批。

（七）实施网上交易。市区经营性用地出让方案批准后，市土地交易机构负责编制出让公告和文本，经市局审核后，在浙江省土地使用权网上交易系统发布出让公告，组织开展竞买人资格审查、签订成交确认书等。设置底价的，由市土地交易机构在挂牌限时竞价（或拍卖）开始前半小时内录入网上交易系统。市纪委驻局纪检组全程监督直至交易结束。

（八）合同签订和出让金征缴。市局利用处负责签订土地出让合同。市局财务处负责保证金收取、退还和出让金征收，竞买保证金凭成交确认书转入市级财政专户或退还；土地出让金统一缴入市级财政专户。土地出让合同原件一份送各区分局存档，复印件二份送市行政服务中心土地出让金征收窗口。网上交易实行全过程公证。

（九）实施联合供后监管。市土地储备中心牵头负责交地工作，实行做地主体、勘测机构、属地分局、受让人联合现场指界确认。属地政府（管委会）负责供后监管工作，属地分局按照规定落实建设项目跟踪、信息现场公示、开竣工管理等供后开发利用全程监管制度。供后监管涉及签订补充合同的，属地分局提出初审意见后，由市局利用处负责签订补充合同，补充合同原件一份送各区存档，复印件二份送市行政服务中心土地出让金征收窗口。

四、加强督查考核

市土地储备中心根据市储委会办公室工作部署，对各做地主体挂图作战重点工作任务完成情况每月下旬底进行督查通报，并对各做地主体实行年终考核。年终考核结果与次年年度新增建设用地计划指标、耕地占补平衡指标和规划空间以及做地、入库、出让计划挂钩。

本文件自发布之日起施行，县（市）参照执行。

附件1

土地储备项目准入标准（2020年版）

一、 禁入性标准

1、不符合国土空间规划、土地储备五年专项规划；

2、需要管控的“留白”空间；

3、未开展项目可行性方案论证；

4、项目资金未落实，新增建设用地、占补平衡等资源指标未落实；

5、项目开发边界不符合“自然边界、控规单元、权属一致”的边界确立原则；

6、不符合规划、土地政策管控要求（如两机场一阵地等军事限制范围、危化管廊等安全限制范围）；

7、开发范围内涉及军产用地、市级以上产权单位。

 二、 导向性标准

1、符合区域或专项规划、控制性详细规划的要求；

2、符合城市发展的战略导向，市委、市政府的重点专项工作；

3、符合“大区块、成组团、成片区”的开发理念；

4、符合产城融合、高效利用、XOD的发展要求；

5、工作方案完善；

6、现状情况摸排充分；

7、项目计划科学合理；

8、项目周边基础设施、公共服务配套完善；

9、社会风险可控；

10、经济效益良好；

11、社会效益良好；

12、生态效益良好。

说明：1、禁止性标准原则上一票否决。

 2、导向性标准采用赋分制，得分高的优先纳入

年度计划。

附件2

储备土地入库验收标准

1、边界清晰，提供入库地块界址点文本；

2、产权清晰，土地取得方式及程序合规，征收补偿落实到位（政府无偿收回的除外），无法律、经济纠纷；

3、已取得储备土地权属证书或地块内原土地及房屋有关权证注销完毕；

4、地块内无建（构）筑物（规划条件中明确保留的除外）、无农作物、经济作物，地块内绿化迁移完毕，完成场地平整，无渣土和建筑垃圾堆积；

5、已完成土壤污染状况调查、治理、修复和地上、地下管网等设施排摸，并刊登管线迁移公告；

6、储备地块须设置围挡。围挡设置应遵循“安全、绿色、美观、实用”原则，参照《宁波市建设工地围挡指导及标准范例》的要求建设围挡，宜采用砌筑式围挡。

附件3

储备土地出库条件

1、出具地块规划条件；

2、根据规划条件，完成地块勘测定界，出具勘测定界资料、宗地图、入库地块界址点文本，并获得不动产单元预编码；

3、地块内存在国家安全、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险的完成核查、评估；

4、地块内（含地下）电力、通讯、供水、排水、燃气、人防工程等完成设施迁移工作；

5、属地政府关于地块出让的具体意见，无意见的可不提交；

6、商请建设主管部门开展地块建设条件论证，提出包括配套基础设施和公共设施建设、基础设施建成后的产权界定等要求；

7、地块出让前，市土地储备中心和属地分局应共同派人开展实地踏勘工作。