

新乡市人民政府文件

新政文〔2017〕76号

新乡市人民政府关于印发 《新乡市城区工业用地收储暂行办法》的通知

各县(市)、区人民政府,市人民政府各部门:

《新乡市城区工业用地收储暂行办法》已经2017年6月10日市政府第68次常务会议审议通过,现印发给你们,请认真贯彻执行。

新乡市人民政府

2017年7月15日

新乡市城区工业用地收储暂行办法

第一章 总则

第一条 为完善土地储备制度,加强土地调控,促进土地节约集约利用,提高我市工业项目建设用地保障能力,根据《中华人民共和国土地管理法》、《国土资源部财政部中国人民银行关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》(国土资发〔2007〕277号)、《财政部国土资源部中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综〔2016〕4号)等法律、法规和政策规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于卫滨区、红旗区、牧野区、凤泉区和新乡高新技术产业开发区、新乡经济技术开发区所辖范围(以下简称相关辖区)。

本办法所称“工业用地”是指我市相关辖区范围内新增工业用地和存量工业用地。

新增工业用地是指符合土地利用总体规划且城乡规划用途为工业的尚未取得农用地转用和土地征收批准文件的土地。

存量工业用地是指现状为工业的土地和依据土地利用总体规划、城市规划且已取得农用地转用和土地征收批准文

件的工业用地。

第三条 市土地储备中心负责我市相关辖区范围内工业用地收储的组织工作,相关辖区政府(管委会)负责工业用地收储的征收补偿及收储后土地的日常管护工作。

市发改、财政、政府法制办、国土、城乡规划、住建、不动产登记、审计、工信、商务、安监、环保、工商、税务、科技、中国人民银行新乡中心支行等相关部门应按照各自的职责,协同做好工业用地收储的相关工作。

第二章 调查和认定

第四条 相关辖区政府(管委会)负责对各自管辖范围内的工业用地进行调查分类,并进行必要的信访稳定评估工作。

(一)对新增工业用地调查内容为:

1. 宗地所在区域土地利用总体规划情况;
2. 宗地所在区域城乡规划情况;
3. 宗地所在区域征地区片价格;
4. 宗地所在区域地上(地下)附着物情况;
5. 其他需调查的情况。

(二)对存量工业用地调查内容为:

(1)现状工业用地的调查内容:

1. 企业土地的权属情况;
2. 地上(地下)附着物情况;
3. 土地抵押、查封情况;
- 4.

企业的生产经营状况; 5. 企业投资强度达标情况; 6. 企业安全生产情况; 7. 企业环保情况; 8. 企业涉税情况; 9. 企业债权债务及职工安置情况; 10. 企业宗地所在区域城乡规划情况; 11. 其他需调查的情况。(2) 已取得农用地转用和土地征收批准手续的工业用地调查内容:

1. 办理农用地转用和征收的主体;
2. 农用地转用和土地征收批准文件时间;
3. 农用地转用和土地征收已支付费用种类及金额;
4. 农用地转用和土地征收批准面积;
5. 宗地现状及地上(地下)附着物情况;
6. 宗地实施征收情况;
7. 宗地所在区域城乡规划情况;
8. 其他需调查的情况。

第五条 相关辖区政府(管委会)根据调查的情况,按照《闲置土地处置办法》(国土部令第53号)、《国土资源部关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试行)〉的通知》(国土资发〔2016〕147号)、《河南省国土资源厅关于印发〈推进国土资源供给侧结构性改革的若干政策措施〉的通知》(豫国土资规〔2016〕8号)的有关要求,对各自辖区现状工业用地中调查出的闲置土地、城镇低效用地、僵尸企业用地等进行认定,出具初步认定意见,并按照节约集约用地的原则,拟定切实可行的处置方案。处置方案应包

括处置闲置土地需要采取的措施、盘活利用好低效用地、积极引导僵尸企业腾退土地等内容。

第六条 相关辖区政府(管委会)将初步认定意见及处置方案报市闲置土地整改落实工作领导小组审定并完善确定处置方案。

第七条 相关辖区政府(管委会)将工业用地的调查情况、审定意见及处置方案进行汇总后报市土地储备中心,作为制定工业用地收储计划的依据。

第八条 调查和认定工作每年度一次。每年第一季度开始启动调查认定工作,4月底前相关辖区政府(管委会)须将调查摸底情况及初步处置方案上报市闲置土地整改落实工作领导小组审定(审定工作原则上在2个月内完成)。

第三章 计划与管理

第九条 相关辖区范围内工业用地的收储工作统一进行,实行计划管理,一律先储备后供应,并建立和完善储备土地台帐。相关辖区政府(管委会)应严格按照市政府批准的收储计划报批、征收土地。

第十条 每年第三季度,市国土局、规划局、财政局、工信委、商务局、市土地储备中心、中国人民银行新乡中心支行等有关部门和相关辖区政府(管委会)根据我市经济发展水平、财力状况、年度工业用地供应量、年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等因素,确定未来三年工业用地

储备总体规模;并根据经济社会发展计划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划、土地市场供需状况及工业用地调查情况、审定意见、处置方案等共同编制年度工业用地收储计划,经市土地资产管理委员会研究同意,由市政府批准后实施。经批准的年度工业用地收储计划是制定年度工业用地储备资金收支预算和办理相关审批手续的主要依据。工业用地收储计划经市政府批准印发后,市土地储备中心应在5个工作日内将工业用地收储计划函告各相关辖区政府(管委会)及有关部门。

第十一条 市土地储备中心依据工业用地年度收储计划,编制工业用地收储实施方案,经市土地资产管理委员会研究同意,并由市政府批准后实施。未纳入收储计划的工业用地,不得纳入土地供应计划,一律不予供地。

第十二条 经批准的工业用地收储计划一般不得调整,确需调整的按原计划编制、批准、备案程序进行。

第十三条 工业用地年度收储计划应当包括:(一)年度储备土地规模;(二)年度储备土地前期开发规模;(三)年度储备土地供应规模;(四)年度储备土地临时利用计划;(五)年度土地储备资金收支计划;(六)年度收储计划的其他内容。

第十四条 工业用地收储实施方案应包括:(一)项目概况;(二)项目用地规模;(三)项目用地所在区域控制性详细

规划情况；(四)土地前期开发的主要内容；(五)成本测算；(六)资金计划安排；(七)其他附件。

第四章 范围及程序

第十五条 相关辖区范围内工业用地应当纳入土地收储范围,并按照收储计划实施,具体有:

(一)须办理和已办理农用地转用、土地征收批准手续的工业用地;

(二)应当依法收回的国有工业用地;

(三)收购的工业用地;(四)其他可依法收储的工业用地。

第十六条 须办理和已办理农用地转用、土地征收批准手续的工业用地收储程序:

相关辖区政府(管委会)作为农用地转用、土地征收报批和征地工作的实施主体,具体负责本辖区内征地过程中的报批和征收工作,征收后的土地统一纳入市土地储备库。相关辖区政府(管委会)须持市政府批准的年度收储计划向市国土局申请办理土地报批手续。

征地工作经费按征收区片综合地价(包含土地补偿费、安置补助费)和青苗补偿费之和的8%计算,市财政安排资金,由市土地储备中心按照《新乡市土地储备中心收储土地报批征收奖励工作经费管理办法》(新土储〔2015〕13号)的要求,包干拨付给相关辖区,作为土地征收过程中不可预见费用支

出及工作经费等。相关辖区要保证本辖区土地、规划、乡镇政府、街道办事处等相关部门的工作经费。

第十七条 应当依法收回的工业用地收储程序：

(一)委托实施。市土地储备中心根据调查情况、处置意见和处置方案,按照年度收储计划进度安排,委托辖区政府(管委会)对拟收回土地进行土地收储。相关辖区政府(管委会)收到市土地储备中心委托后,对拟收回土地情况进行了解并函复市土地储备中心。

(二)确定收回补偿金额。以无偿方式收回国有建设用地使用权的,土地不再予以补偿,地上附着物等需收回资产由相关辖区政府(管委会)与土地使用权人共同在市公共资源交易中心中介库中选取评估机构进行评估作价;以有偿方式收回国有建设用地使用权的,由相关辖区政府(管委会)与土地使用权人共同在公共资源交易中心中介库中选取评估机构对拟收回土地及地上附着物等需收回资产进行评估作价。相关辖区政府(管委会)在评估报告出具后3个工作日内,对评估结果进行确认出具确认书,并在确认后2个工作日内将确认书及评估报告报市财政与国土部门备案,评估费用纳入土地收储成本。收回闲置土地、城镇低效用地及僵尸企业用地的补偿,须结合市闲置土地整改落实工作领导小组审定意见及处置方案要求进行。

(三)收回方案报批。市国土局依据确认的评估结果会

同市土地储备中心、相关辖区政府(管委会)拟定《国有建设用地使用权收回方案》，经市土地资产管理委员会研究通过并报市政府批准后实施。市国土局在市政府批准收回方案后5个工作日内函告相关辖区政府(管委会)。

(四)合同签订。相关辖区政府(管委会)依据市政府批准的《国有建设用地使用权收回方案》，与土地使用权人签订《国有建设用地使用权收回合同》，并在5个工作日内报市财政、审计、国土、市土地储备中心、不动产登记等相关部门备案。

《国有建设用地使用权收回合同》应包括以下主要内容：1. 土地的位置、四至、面积、用途及权属证明；2. 收回补偿办法、补偿费用数额及支付方式；3. 交付土地及附着物等收回资产的期限和方式；4. 双方约定的其他权利义务；5. 违约责任；6. 纠纷的处理；7. 其他需明确的内容。

(五)通知收回。市国土局依据市政府下发的《国有建设用地使用权收回方案》批准文件及《国有建设用地使用权收回合同》，向原土地使用权人下达《国有建设用地使用权收回决定》。

(六)费用拨付。市土地储备中心依据《国有建设用地使用权收回合同》并按照评估确认书确定的土地补偿费用标准，向相关辖区足额拨付土地补偿资金。相关辖区按照《国有建设用地使用权收回合同》约定向原土地使用权人支付土

地收回所涉及的各项补偿费用,同时收回国有建设用地使用权证书、房屋所有权证书等不动产权利证书。

(七)注销登记。相关辖区在向原土地使用权人足额支付土地收回各项补偿费用后 10 个工作日内,相关辖区政府(管委会)、原土地使用权人持相关不动产登记权利证书等相关材料共同向市不动产登记和交易中心办理不动产注销登记手续。

(八)纳入储备。收回土地涉及的不动产登记权利证书注销登记后 5 个工作日内,相关辖区政府(管委会)持《国有建设用地使用权收回合同》、收回土地补偿款支付票据、不动产注销登记回执等相关材料,向市土地储备中心移交已收回的土地使用权等收回资产。市土地储备中心即纳入土地储备库,并建立入库台帐。

第十八条 需收购的工业用地收储程序:

(一)申请规划。市土地储备中心依据工业用地年度收储计划确定的收储范围及相关辖区政府(管委会)摸底调查情况向市规划局提出规划申请,市规划局依据收储范围并结合城市控规,按照有关程序出具规划意见,确定拟收购地块的路网规划、可供地范围、用地性质及规划指标。收购闲置土地、城镇低效用地及僵尸企业用地的,须结合市闲置土地整改落实工作领导小组审定意见及处置方案办理。

(二)委托实施。市土地储备中心根据调查情况、处置

意见和处置方案,按照年度收储计划进度安排,委托辖区政府(管委会)对拟收购土地进行土地收储。相关辖区政府(管委会)收到市土地储备中心委托后,对拟收回土地情况进行了解并函复市土地储备中心。

土地使用权人主动提出收购申请的,由宗地所在地辖区政府(管委会)按照本办法第二章的调查内容进行调查,提出初步收购意见报市土地储备中心,市土地储备中心认定符合收购条件的,直接委托拟收购土地所在辖区政府(管委会)进行收储工作。主动提出收购的申请人应提交收购申请书、法人资格证书、授权委托书、营业执照、机构代码、税务登记证、土地使用权合法证明、房屋所有权合法凭证、宗地图纸、单位主管部门意见等相关资料。

(三)确定收购补偿金额。相关辖区政府(管委会)与土地使用权人共同在公共资源交易中心中介库中选取评估机构对拟收购宗地及地上附着物等收购资产进行评估作价。相关辖区政府(管委会)在评估报告出具后3个工作日内,对评估结果进行确认并出具确认书,在确认后2个工作日内将确认书及评估报告报市财政与国土部门备案,评估费用纳入土地收储成本。

收购城镇低效用地及僵尸企业用地的,应由低效用地及僵尸企业用地单位向相关辖区政府(管委会)提出申请,相关辖区政府(管委会)接受申请后方可开展评估工作。评估及

确认须结合市闲置土地整改落实工作领导小组审定意见及处置方案要求进行。

(四) 收购方案报批。参照本办法第十七条第(三)款程序办理。

(五) 合同签订。参照本办法第十七条第(四)款程序办理。

(六) 通知收回。参照本办法第十七条第(五)款程序办理。

(七) 费用拨付。参照本办法第十七条第(六)款程序办理。

(八) 注销登记。参照本办法第十七条第(七)款程序办理。

(九) 纳入储备。参照本办法第十七条第(八)款程序办理。

第十九条 市政府行使优先购买权和企业按城乡规划搬迁后腾出的工业用地,应纳入市政府收购国有建设用地使用权范围。

(一) 由市政府行使优先购买权购置国有建设用地。以划拨或出让方式使用的工业用地经依法批准转让的,转让价格明显低于市场价格的,市政府可委托市土地储备中心按照低于市场价的转让价格行使优先购买权。土地收购程序参照本办法第十八条实施,市不动产登记和交易中心依法办理原

不动产注销登记手续后纳入市土地储备库。

(二)企业按城乡规划搬迁后腾出的国有建设用地,参照本办法第十八条的收购程序实施土地收购,市不动产登记和交易中心依法办理原不动产注销登记手续后纳入市土地储备库。

第五章 资金管理及筹措

第二十条 土地储备所需资金应当严格按照规定纳入政府性基金预算,从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排,不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。

第二十一条 工业用地的征收、收回、收购所需资金采取市、区两级分担的办法。

新增工业用地的收储,土地报批所需资金由市土地储备中心负责筹措,征收补偿等资金由相关辖区筹措;现状工业用地的收回、收购,土地补偿所需资金由市土地储备中心负责筹措,地上附着物补偿等其他资金由相关辖区筹措。

第二十二条 土地储备资金来源:

(一)市财政部门从土地出让收入中安排给市土地储备中心的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用;

(二)市财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金;

- (三) 发行地方政府债券筹集的土地储备资金;
- (四) 经市财政部门批准可用于土地储备的其他资金;
- (五) 上述资金产生的利息收入。

第六章 分成办法

第二十三条 建立土地出让净收益分成机制。规划为工业用途的土地,土地出让价格原则上按照不低于各项收储成本、利息及市财政计提、上解资金之和确定。土地出让后出让收入扣除市土地储备中心投入成本、利息及市财政上解、计提资金后的剩余部分,市财政安排资金并由市土地储备中心全额拨付相关辖区;收储的原工业用地新规划用途为商住开发等经营性用地的,土地出让后出让收入的分成按照一事一议的方式办理。

第七章 督查落实

第二十四条 凡纳入收储计划的地块,相关部门未经批准不得为土地使用权人办理规划、用地等相关手续,确属特殊情况的,须由相关辖区政府(管委会)会同市土地储备中心出具意见报市土地资产管理委员会研究决定。

第二十五条 市城区工业用地要统一纳入市政府土地储备库。任何单位和个人一律不得擅自直接与土地使用权人和被征地村、组商谈征地补偿等事宜,不得擅自私自签订土地补偿、买卖协议。

第二十六条 市政府储备的工业用地必须依据城乡总

体规划和控制性详细规划,涉及城区工业用地的控制性详细规划编制和调整的,应征求市土地储备中心的意见。

第二十七条 土地使用权人违反规定,擅自转让城区工业用地及其地上附着物的,市不动产登记和交易中心不得为其办理权属变更手续。

第二十八条 原土地使用权人未按规定和《国有建设用地使用权收回(收购)合同》约定交付土地和地上附着物的,相关辖区政府(管委会)应及时向市土地储备中心告知情况,并可依据《国有建设用地使用权收回(收购)合同》约定依法追究其法律责任,同时可要求赔偿相应的经济损失。

第二十九条 土地收储过程中发生纠纷的,争议各方可依合同约定向新乡仲裁委员会申请仲裁,或者依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第三十条 相关辖区政府(管委会)应切实加强领导,严格落实工业用地收储领导责任制,对工作不力、不到位的,市政府将严肃问责。参与土地收储的工作人员在土地收储过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第八章 附则

第三十一条 本办法自发布之日起施行,市辖各县(市)及平原示范区可参照执行。

主办：市国土资源局 督办：市政府办五科

抄送：市委各部门，新乡军分区

市人大常委会，市政协办公室，市法院，市检察院。

新乡市人民政府办公室

2017年7月18日印发
