

濮政〔2015〕81号

濮阳市人民政府
关于印发濮阳市土地一级开发整理暂行办法
的
通 知

各县（区）人民政府，开发区、工业园区、示范区管委会，
市人民政府相关部门：

《濮阳市土地一级开发整理暂行办法》已经市政府研究
同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2015年11月26日

濮阳市土地一级开发整理暂行办法

第一章 总 则

第一条

为规范本市土地一级开发整理行为，加强土地资源的合理有效配置，促进土地节约集约利用，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条

凡在市城区范围内(含工业园区)经市政府批准的土地一级开发整理项目，适用本办法。

第三条

本办法所称土地一级开发整理，是指政府依据国民经济和社会发展规划、城市总体规划和土地利用总体规划，对一定区域范围内的城市国有土地或者乡村集体土地统一组织实施征收、拆迁、安置、补偿，根据需要进行适当的“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”等城市基础设施建设，使该区域范围内土地达到土地供应的条件。

第四条

土地一级开发整理项目应当符合土地利用总体规划、城市总体规划、年度土地利用计划以及相关法律、法规和规章的要求，一级开发后的土地，按照年度土地供应计划和供地政策供应土地。

第二章 实施机构和运作方式

第五条

市土地一级开发整理工作领导小组是土地一级开发整理工作的决策机构，负责对全市土地一级开发整理工作统筹、协调、指导和管理；负责确定土地一级开发整理项目、受托单位、开发期限等相关事宜。

市土地一级开发整理工作领导小组办公室负责贯彻落实市土地一级开发整理工作领导小组的各项决议、与项目所在辖区区政府（管委会）共同起草委托合同、审议土地一级开发整理项目实施方案、行使市土地一级开发整理工作领导小组赋予的其他职能。

第六条

土地一级开发整理坚持政府主导、市场运作的原则，由市土地一级开发整理工作领导小组办公室委托有经济实力的国有公司具体实施土地一级开发整理工作。

第七条 市土地一级开发整理委托合同主要内容包括：

- （一）土地一级开发整理范围、面积；
- （二）土地一级开发整理应当完成的主要工作和标准；
- （三）土地一级开发整理的工作进度、完成期限和投资回报率；
- （四）双方权利义务、争议解决方式；
- （五）工程监理、验收和结算；
- （六）土地一级开发整理成本的认定、预拨和返还；
- （七）合同双方认为应当明确的其他事项。

第八条

土地一级开发整理受托单位根据委托合同编制《土地一级开发整理项目实施方案》，市土地一级开发整理工作领导小组办公室组织各成员单位对《土地一级开发整理项目实施方案》进行联合会审，会审通过后，提交市政府批准实施。

第三章 职责任务与工作要求

第九条

土地一级开发整理工作领导小组成员单位职责任务

土地一级开发整理项目涉及的财政、规划、国土、住建、发改等职能部门按照各自工作职责，高效快捷的为土地一

级开发整理实施单位办理所需的各项行政审批手续，依法对项目实施进行监督和检查，保障土地一级开发工作进行顺利。

第十条 区政府（管委会）工作要求

（一）项目所在辖区区政府（管委会）负责配合土地一级开发整理工作领导小组办公室谋划包装土地一级开发整理项目及前期准备工作，参与制定《土地一级开发整理项目实施方案》；

（二）区政府（管委会）作为土地征收工作的主体，对土地报批前的听证、告知、确认工作，对已批土地制定征地补偿标准，拆迁补偿安置、补偿费用拨付、被征地农民就业培训及社会保障等负总责；

（三）负责组织本辖区内新增、收回、收购国有土地的拆迁平整工作，达到“净地”条件后直接办理储备土地出库手续。

第十一条 受托单位工作要求

（一）负责土地一级开发整理项目所需的资金筹措；

（二）负责完成土地一级开发整理项目所涉及土地的勘测定界、权属调查等前期工作，配合项目所在辖区区政府（管委会）组织土地报批，并承担土地报批相关费用；

（三）负责协助项目所在辖区区政府（管委会）开展土地报批前的地面建（构）筑物调查统计工作，拟定拆迁安置补偿方案；

（四）依据《土地一级开发整理项目实施方案》，负责配合区政府（管委会）完成开发整理项目涉及的集体土地征收，国有土地收回，地面建（构）筑物、附着物的拆迁补偿安置，地上地下管线的迁改等相关工作；

（五）负责按工程项目建设管理的相关规定，实施土地一级开发整理项目涉及的配套设施和城市基础设施建设；

（六）土地一级开发整理涉及道路、水利、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等城市基础设施建设的，土地一级开发整理单位应按照有关规定，通过公开招标方式选择工程实施单位；

（七）土地一级开发整理项目涉及的工程建设完成后，由土地一级开发整理单位邀请主管部门及专家组成员，按工程质量标准规定对道路、水利、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等城市基础设施建设分别组织工程竣工验收。如工程质量达不到建设规定和约定标准，由土地一级开发整理单位自行进行整改；

（八）承担土地一级开发整理项目移交前的土地管护工

作；

（九）承担规定或约定的其他涉及土地一级开发整理的工作。

第四章 开发资金成本

第十二条 土地一级开发成本包括：

（一）征地补偿安置费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用；

（二）进行相关道路、雨涝水利、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出；

（三）开发整理过程中发生的可行性研究报告费、勘探设计费、评估费、临时用水用电费、土地临时看护管理费用；

（四）银行贷款利息、金融机构手续费、财务费用、营业税及附加等相关税费；

（五）经同级财政部门批准的与土地开发整理有关的其他费用。

第十三条

土地一级开发整理项目成本由市土地一级开发整理工作领导小组办公室委托市审计部门对土地一级开发总成本费用进行审计，并出具审计报告。审计报告作为确定、核拨土地一级

开发整理项目成本的依据。

第五章 投资回报与土地移交

第十四条

土地一级开发整理单位自筹资金进行土地一级开发整理的项目，在开发地块成功出让后，按照审计报告确定的投资数额的一定比例作为投资回报。投资一亿元以下（含一亿元）按照8%的比例计算；投资一亿元以上，三亿元以下（含三亿元）按照9%的比例计算；投资三亿元以上，五亿元以下（含五亿元）按照10%的比例计算；投资五亿元以上，十亿元以下（含十亿元）按照11%的比例计算；投资十亿元以上的，按照12%的比例计算，投资回报计入土地收储成本。一级开发整理单位筹措资金的银行贷款利息计入成本，但不再提取利润。

第十五条

土地一级开发整理单位应当按照规定、约定和经审核的土地一级开发整理实施方案完成土地一级开发整理工作，将具备供应条件的地块及其相关资料移交区政府（管委会），按照程序组织土地供应。

第十六条

土地一级开发整理完成后，土地移交应当达到如下标准：

（一）宗地现状达到“三通一平”、“五通一平”或“七通一平”；

（二）权属合法、界址清楚、面积准确、补偿足额到位；

（三）宗地内达到“场光地净”，场地达到自然地平，宗地四周设置看护设施；

（四）土地和地上建（构）筑物权属，无抵押、担保等债权债务纠纷；

（五）市审计部门出具的土地一级开发整理项目成本审计报告、农用地转用征收批准文件、国有土地使用权收回、土地勘测定界、宗地测量成果及各项工程验收报告等相关资料齐全完备；

（六）土地一级开发整理项目涉及的城市基础设施建设各项审批手续合法完整；

（七）工程费用结算清楚，支付无争议；

（八）达到合同双方约定的其他验收标准。

第六章 附 则

第十七条

本办法中所称“三通一平”具体是指通给水、通电、通路，

场地平整；“五通一平”是指通给水、通排水、通电、通路、通讯，场地平整；“七通一平”是指通给水、通排水、通电、通讯、通路、通燃气、通暖，场地平整。

“净地”是指宗地已经征收、收回国有，征收补偿到位，四至清楚，权属清晰，面积准确，原土地登记手续已注销，原设立土地他项权利已依法解除，地上无建筑物、构筑物及高压网线等，地下无水、电、气、暖、通信等管网管线以及地下人防等构筑物的土地。

“场光地净”是指场地中无建筑物、构筑物、电线杆等附着物，渣土清运完毕，场地达到环保、城市管理等规定要求。

第十八条

经市土地一级开发整理工作领导小组同意，区政府（管委会）可以委托国有公司具体实施土地一级开发整理工作。区政府（管委会）主导的土地一级开发整理项目，参照本办法执行。

第十九条

各县政府可参照执行，本办法自印发之日起施行。相关文件与本办法不一致的，按照本办法执行。

附件：濮阳市土地一级开发整理工作领导小组成员

濮阳市土地一级开发整理工作 领导小组成员名单

组 长：李 刚（常务副市长）

副组长：郭奎立（副市长）

成 员：王纪轩（市政府副秘书长、市金融办主任）

赵建新（市政府副秘书长）

李剑飞（市委市政府督查局局长）

樊相奇（市财政局局长）

宋伯迅（市发改委主任）

冯 勇（市住建局局长）

潘顺恩（市城乡规划局局长）

马存旺（市国土资源局局长）

王耀卿（市环境保护局局长）

杜跃武（市城市管理局局长）

黄守信（市交通运输局局长）

梁臣朝（市水利局局长）

李保国（市审计局局长）

张良臣（市国资委书记）

史庆林（市法制办主任）

武林军（市城市管理综合执法局局长）

岳贤忠（市政府投资办主任）

马伟（市供电公司总经理）

晁志强（市经济发展投资公司副总经理）

翟俊尤（市建设投资公司总经理）

高尚功（华龙区区长）

陈晓华（开发区管委会主任）

刘冰（工业园区管委会主任）

马宜品（市城乡一体化示范区管委会副主任）

王国宏（市土地储备中心主任）

领导小组下设办公室，办公地点设在市国土资源局，办公室主任赵建新（兼），副主任樊相奇、宋伯迅、冯勇、潘顺恩、马存旺、王国宏。

