

南阳市人民政府文件

宛政〔2018〕2号

南阳市人民政府 关于加强和改进中心城区土地管理的意见

宛城区、卧龙区人民政府，城乡一体化示范区、高新区管委会，市人民政府有关部门：

为加强中心城区土地统一管理，规范建设用地审批、使用和管理行为，切实解决多头供地、粗放利用、违法用地等突出问题，有效保障城市规划和土地管理的严肃性，加快推进中心城区城市建设，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规和政策，经市政府研究，现就进一步加强中心城区土地管理工作提出如下意见，请认真贯彻落实。

一、指导思想

以党的十九大精神为指导，以服务全市经济社会发展为目标，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，在考虑市、区责权利相统一的情况下，结合中心城区土地市场管理实际，依法依规强化市政府对中心城区土地的统一管理，实现“统一规划、统一储备、统一开发、统一供应、统一分配、统一监管”，建立良好的土地市场秩序，促进中心城区建设用地市场健康有序发展，为打造区域性中心城市提供有力支撑。

二、适用范围

市中心城区（指环城高速公路环线合围范围内和城乡一体化示范区所辖的高速公路以外区域及高铁片区）的土地管理，适用本意见。

三、实行土地管理“六统一”

规范中心城区土地管理，建立以市主导、各区配合、各负其责、利益共享的土地统一管理体制，实现市政府对中心城区土地管理的“六统一”。

（一）实行统一规划。中心城区的土地利用总体规划、城市总体规划由市政府组织编制，市国土资源、城乡规划部门按各自职能实施。强化规划的管控，对中心城区范围内土地实行统一规划管理。在土地征收方案报批前，市城乡规划部门要根据控制性详细规划，出具宗地的位置、用途等规划意见，作为市国土资源部门报批土地的依据。对中心城区的土地要严格控制管理，特别是内河两侧、新建道路、学校、广场公园周边等重点区域的土

地，以及主要用于经营性开发建设、公益设施建设的土地，要全部纳入市级储备。

(二) 实行统一储备。积极开展土地收购储备，中心城区范围内的新增、存量国有建设用地统一纳入市级储备。加强土地储备的计划管理，市土地储备机构依据中心城区经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况等编制年度土地储备计划，经市国土资源部门审查后，报市政府批准。同时，在制定土地利用年度计划和年度土地储备计划时，要与市城乡规划、住房城乡建设部门及各区充分对接，确保各项计划落到实处。计划一经确定，必须严格执行，不得擅自变更。

1. 新增国有建设用地储备。新增建设用地主要指中心城区农用地报经省政府批准征收的各类建设用地（不含单选址，但含已报省政府批准未实施征收及已征收未实施供地的项目）。新增国有建设用地的征收、拆迁、安置、补偿工作，由区政府（管委会）依照有关政策规定负责完成。地面附属物清理、围墙砌筑等前期开发工程，由区政府（管委会）组织实施，达到“净地”条件后，移交市土地储备机构，纳入市级储备库。

2. 存量国有建设用地储备。存量建设用地主要指中心城区已实施土地供应和历史上已经形成的低效利用国有建设用地、城中村（旧区）等各类具有开发潜力的、权属清晰无争议的建设用地。一是依法无偿收回国有土地使用权的土地，由市、区国土资

源部门办理注销原土地登记手续后纳入土地储备；因实施城市规划需要调整使用土地的，由市国土资源部门报经市政府批准，依法对土地使用权人给予补偿后，收回土地使用权，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。二是依法收购国有土地使用权的，由土地使用权人向市国土资源部门申请收储，市国土资源部门依据市城乡规划部门出具的规划条件，与原土地使用权人共同委托具有相应资质的评估机构进行评估；市土地储备机构拟定土地收购方案，经市国土资源部门审查、报市政府批准后，与原土地使用权人签订《国有建设用地使用权收购合同》，由原土地使用权人向市土地储备机构交付土地、地上建筑物及地下基础设施等。土地交付后，市土地储备机构和原土地使用权人共同向市国土资源部门申请办理不动产权属变更或注销手续，纳入土地储备。三是市政府确定的城中村（旧区）改造、棚户区改造和内河治理等项目，经市政府批准，市国土资源部门会同市房屋征收部门对土地收储的可行性进行评估。对认定适宜储备的，由市土地储备机构依据市城乡规划部门出具的规划条件，列入年度储备计划，制定土地收储方案，经市国土资源部门审查报市政府批准后实施。区政府（管委会）作为项目征收补偿和拆迁安置的责任主体，要根据市政府批准的土地收储方案组织土地、房屋及附属物的征收拆迁工作，工作完成后将房屋拆迁等征收成本报市房屋征收部门审核后，“净地”移交市土地储备机构，纳入土地储备。

盘活存量空闲和低效利用国有建设用地，要制定相应的实施方案，明确工作任务、时间节点和开发利用计划以及预期土地出让收益。

3. 土地储备资金来源。市财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收益中拿出 5%；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；地方政府土地储备专项债券及其他方式筹集的土地储备资金；经市财政部门批准可用于土地储备的其他资金；上述资金产生的利息收入。

以上所有收储资金主要用于中心城区土地报批、征收、拆迁，但市、区两级承担的城市建设任务用地及招商引资项目用地的报批、征收、拆迁费用由市、区两级政府（管委会）分别承担，工业用地的报批、征收、拆迁补偿费用由所在区政府（管委会）承担。

（三）实行统一开发。已纳入储备的国有土地，由市土地储备管理委员会办公室按照属地管理的原则，向区政府（管委会）下发征收拆迁任务并明确完成征收时间。市土地储备机构全程参与并跟踪每宗地的征收、拆迁安置补偿和成本核算；对存量建设用地的征迁，要在决定收储后，及时把收储计划和拆迁计划书面告知市房屋征收部门，市房屋征收部门要及早介入建设用地上房屋的征迁补偿工作。同时区政府（管委会）要积极配合市土地储备机构对纳入征迁的土地进行出让前的土地平整、围墙砌筑等前期开发工作，实现“净地”出让。

所有建设用地的征迁工作，市国土资源部门要充分利用现有遥感卫星图斑及早介入，帮助指导完成征迁任务，防止一边征迁一边出现新的违法用地和违法建设，造成征迁成本增加。

（四）实行统一供地。中心城区各类建设用地的供应由市政府统一管理，市国土资源部门按照年度土地供应计划组织实施，区政府（管委会）不得擅自受理和审批供应土地。市国土资源部门要根据上一年度土地供应计划完成情况，结合下一年度土地市场需求，于每年3月底前上报本年度土地供应计划。年度土地供应计划原则上不得突破，重大项目确需突破供应计划的应报市政府批准。工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地，一律采取招标、拍卖或挂牌等公开竞价的方式出让。

建立健全中心城区国有建设用地统一确定价格机制，中心城区所有出让土地底价均由市中心城区国有建设用地使用权出让地价委员会统一确定。所有招标、拍卖、挂牌出让用地一律在市公共资源交易中心实施。

中心城区商品住宅项目实行“净地+修建性详细规划”出让，市城乡规划、国土资源部门要紧密配合，尽快出台相关规定，确保“净地+修建性详细规划”出让工作落到实处。同时，工业用地在出让前，市国土资源部门要严格控制投资强度和用地规模，切实做到节约集约利用土地。

（五）实行统一分配。中心城区土地出让收益由市政府统一收取，再与各区进行合理分配。工业用地出让收益全部归区所

有；其他国有建设用地土地出让纯收益按市、区两级财政5：5比例分成（该分配比例暂按一年执行），区级分成部分在用地单位缴纳土地出让金后30个工作日内由市财政部门拨付区级财政账户。新增建设用地的征地补偿安置由区政府（管委会）严格按照规定的标准和程序执行，并做好征地成本的清算。新增建设用地成本清算结果由市国土资源部门负责复核，存量建设用地成本清算结果由市房屋征收部门负责复核。核算结果如果出现违规纳入成本的，违规部分能够纠正的，应及时纠正；不能纠正的，违规部分费用由所在区财政承担。

涉及第七届全国农运会遗留问题及区级偿还贷款项目的用地出让收益全部返还区级财政（仅限于土地一级开发区域）；出现特殊情况的（如高铁片区等），按照“一事一议”原则，由市政府研究决定。

（六）实行统一监管。一是新增建设用地征收计划下达后，辖区政府（管委会）应在规定时间内完成征收、拆迁、安置补偿工作；确因特殊情况不能按期完成的，应提前3个月以书面形式向市政府提出延期申请，获批准后方可延期。二是新增建设用地完成征收后，市国土资源部门要按照年度土地供应计划制定供地方案报市政府批准。在此期间，市、区两级国土资源部门要加强对宗地的管理，坚决杜绝出现新的违法违规用地现象。要加强国有建设用地批后监管工作，督促开发企业按照合同约定的时间开工、竣工，严禁出现土地闲置情况。三是各级政府要加大土地管

理执法力度，市国土资源部门要加大对违法用地行为严重或造成恶劣影响的土地违法案件的查处力度，区国土资源部门要严格按照“属地管理”原则严肃查处辖区内各类土地违法违规现象，切实遏制违法违规用地行为发生。要建立国土资源部门与纪检监察部门联合办案和案件移送制度，畅通案件查处渠道；要按照既查处事又查处人的要求，从严从快查处土地违法案件；对违法违规用地上的建（构）筑物，该拆除的要坚决依法拆除，该没收的要坚决依法没收，构成犯罪的，要坚决依法移送司法机关处理。

四、保障措施

（一）提高思想认识。加强中心城区土地管理是市委、市政府贯彻国家最严格土地管理制度的重大决策，是解决中心城区土地管理突出问题的重大举措，是落实土地管理法律、法规和政策的基本要求，是坚持依法行政的具体体现，也是落实国家土地督察济南局对我市区级政府（管委会）违规供地整改要求的具体行动。实现对中心城区土地的集中统一管理，其根本目的在于增强政府对土地的调控能力，进一步优化土地资源配置，保障建设项目用地，促进城市建设和经济社会发展。各级政府、各有关部门一定要站在依法治国、建设法治政府的高度，充分认识加强中心城区土地管理的重大意义，把思想认识统一到市委、市政府的重大决策上来，共同做好中心城区土地管理工作。

（二）加强组织领导。市土地管理委员会要充分发挥组织领导职能，负责审查决定土地管理的重大方针政策、土地利用年度

计划、土地储备年度计划、土地供应年度计划、重大建设项目供地方案等重大事项。建立部门联动机制，各区政府（管委会）和市发展改革、城乡规划、住房城乡建设、财政、国土资源、房产管理等相关部门要主动对接，积极配合，提高办事效率，全力支持中心城区土地管理工作。

（三）严格奖惩制度。建立土地征收拆迁激励机制，市土地储备委员会办公室当年下达的新增建设用地征收任务，各区应在9月底前完成，否则扣减该区当年土地出让收益区级分成比例的5%；对存量建设用地的征迁工作，各区也要在规定时间内完成，逾期扣减该区当年土地出让收益分成比例的10%。市土地储备机构根据工作任务完成情况向所在区下达奖罚通知，并抄送市财政部门，由市财政部门负责在年度财政结算中落实。

中心城区年度土地征迁计划、供应计划下达后，要及时列入市委、市政府年度重大督查事项，纳入对区政府（管委会）年度绩效考核目标。

（四）强化跟踪问效。坚持高位督查，严肃问责，各级各部门要对市中心城区土地管理工作各司其职、各负其责，切实落实各项工作任务。对工作落实不力的单位和个人，予以通报批评、约谈问责；对工作严重滞后，影响工作大局的，由纪检监察部门依法依规追究相关单位和人员的责任；对违反土地管理法律、法规，违法批准、提供或使用土地，违反程序转让土地等行为，按有关规定严肃查处，构成犯罪的，依法移交司法机关处理。

本意见自下发之日起实行。市政府此前印发的相关文件与本意见不一致的，以本意见为准。

2018年1月17日

主办：市国土资源局

督办：市政府办公室五科

抄送：市委各部门，市人大，市政协，市法院，市检察院，南阳军分区。

南阳市人民政府办公室

2018年1月17日印发

