

漯河市人民政府办公室文件

漯政办〔2018〕112号

漯河市人民政府办公室 关于印发漯河市市区城镇建设用地土地储备 工作规程（试行）的通知

各区人民政府，经济技术开发区、市城乡一体化示范区、西城区管委会，市人民政府各部门，直属及驻漯各单位：

《漯河市市区城镇建设用地土地储备工作规程（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2018年12月13日

漯河市市区城镇建设用地土地储备工作规程

（试行）

第一章 总 则

第一条 按照市政府、市土储委对市土地储备工作的有关要求，为规范各类土地储备资金的使用，充分发挥各类土地储备资金收储优势，实现资金使用效率的最大化和土地资源收储效益的最大化，保证全市土地综合开发工作顺利进行，根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2018〕17号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）和《漯河市人民政府关于加强城镇建设用地土地收储的实施意见》（漯政〔2018〕20号）的规定，结合我市实际，就土地储备具体工作制定本规程。

第二条 在市政府和市土储委的统一领导下，市土地储备中心负责市区范围内的土地收储工作，市国土开发公司负责市区范围内土地收储项目的具体事务性工作，各成员单位分工协作、高效运行，确保及时完成各项工作任务。

第二章 项目管理

第三条 项目管理操作流程。建立从各类土地储备资金对应项目实施方案的制定、审批、资金拨付，到项目实施、项目验收、项目入库、地块出让、资金回笼、资金偿还的一条完整运作

链条。具体流程如下：

（一）按照市政府和市土储委批准的全市土地储备计划和工作安排，经市土储委办公室批准，市土地储备中心、市国土开发公司和区政府（管委会）统一合作，共同拟定项目位置，编制收储计划，确定征收区域、预算费用和征迁时间节点等具体事项。达成初步意向后，由市土地储备中心委托市国土开发公司拟定土地储备项目实施总体方案。

（二）市土储委办公室对项目实施总体方案进行审核，通过后下发批复文件。

（三）市土地储备中心根据市土储委办公室批复的项目实施方案和资金预算建立土地储备项目库。

（四）财政部门依据土地储备项目库，拟定并实施土地储备专项债券的申报，同时筹措其他收储资金。

（五）资金方案确定后，市国土开发公司根据项目进度实施土地收储的具体工作。

（六）在市土储委的领导下、市土储委办公室、市国土资源局、市土地储备中心、市国土开发公司和区政府（管委会）分工负责，共同配合，实施土地报批工作，同时要做好耕地占补平衡指标、规划指标、年度计划指标和报批费用的保障工作。

（七）具体项目实施时，市土地储备中心作为鉴证方，由市国土开发公司与项目所在区政府（管委会）签订征收工作协议，启动项目土地征收和资金兑付工作。

（八）在土地征收（收购）等工作完成后，项目所在区政府（管委会）及时完善土地征收（收购）补偿确认手续，并整理完善各项征收（收购）资料报送市国土开发公司验收，由市国土开发公司将符合入库条件的项目在市土地储备中心办理入库手续。

（九）土地入库后，对于具备出让条件的项目用地，经土储委办公室同意后，市土地储备中心启动申请土地挂牌出让程序，及时回笼资金。对于三个月内不能完成供应的，市土地储备中心持土地储备批准文件以及城乡规划部门出具的储备土地规划用途材料，申请办理不动产登记。储备土地的权利人记载为漯河市土地储备中心，权利类型记载为国有建设用地使用权，权利性质记载为“其他（政府储备）”，用途按照规划用途记载，登记类型记载为首次登记，登记原因记载为土地储备，使用期限暂不登记。纳入储备的土地，未经批准不得擅自调整城市规划用途。

（十）关于土地储备项目区域内的前期开发工作，可由市国土开发公司实施。市国土开发公司具体负责前期开发项目的立项、可研、招标及项目的组织实施等各项工作。

（十一）前期开发工程施工期间，工程的监督管理由市土地储备中心负责，市土地储备中心可自行实施监督管理，也可委托辖区政府或专业机构实施监督管理。工程完成后，市土地储备中心按规定组织开展验收或委托专业机构进行验收，并报市国土资源局备案。

（十二）后期资金回笼、涉及土地储备资金偿还等工作按照

《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）文件和《财政部 国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）等文件规定执行。

第四条 规范实施操作、完善各项手续。市国土开发公司和各区政府（管委会）在土地收储过程中，要确保各项征收（收购）资料的合规性、真实性和完整性。

（一）征收、收购、优先购买或收回土地时需要支付土地价款或征地拆迁补偿费用的，提供土地（房屋）征收补偿方案、征收公告、征拆补偿协议、土地权属资料、拆迁补偿户身份证明等资料。

（二）支付土地储备项目区域内前期开发等费用的，提供市政府批准文件、发改部门批复文件以及工程建设相关的各项资料。

（三）与土地储备有关的其他支出，提供市政府批复文件、前期立项文件、前期项目建设投入资金证明等资料。

第三章 资金管理

第五条 本规程规定的资金管理适用于受市土地储备中心委托，由市国土开发公司负责具体实施的项目。

第六条 资金支付流程：

（一）市土地储备中心根据市国土开发公司提供的相關基础资料及市土储委办公室研究确定的资金支出范围和标准编制土地

储备项目资金预算，经市国土资源局、市财政局审核后，由市土地储备中心报市政府批准。市政府批准后，市财政局向市土地储备中心下达土地储备项目资金预算。

（二）土地储备项目资金预算下达后，市国土开发公司根据项目进度向市土地储备中心提出用款申请，经市土地储备中心初审报市政府批准后，市土地储备中心向市国土开发公司拨付项目资金。特殊情况市国土开发公司提请市土储委办公室研究决定。

（三）涉及各区政府（管委会）土地收储所需的土地报批、征收补偿、附属物补偿等的费用，由市国土开发公司按照土地收储结算流程进行审核，通过后拨付资金。

（四）涉及储备土地收储的工程类费用，由市国土开发公司按照公司工程结算流程进行审核，通过后拨付资金。

（五）项目完成后，由市土储委办公室综合处组织，由规划征收处、财务审核处和市国土开发公司三方共同对土地收储资金的使用情况进行决算，并接受审计部门审计。

第七条 土地储备资金来源：

（一）财政部门提取的土地收益基金和专项资金。

（二）财政部门申请发行的土地储备专项债券。

（三）利用棚改有关政策进行融资的资金。

（四）各区政府（管委会）筹措的资金。共同收储项目，土地储备资金由市、区两级财政按照《漯河市人民政府办公室关于土地储备资金保障和调整土地出让收入分配机制的通知》（漯政

办〔2018〕48号)的规定进行筹集,区级财政筹集的资金由区级财政按项目划转归集到市土地储备中心在市国库支付中心开设的特设账户。

(五) 市财政预算安排的资金。

(六) 其他可用于土地储备的资金。

第八条 针对土地储备(专项债券)资金设置专用科目,专账核算。

第九条 土地专项债券资金遵循专款专用、封闭运行、循环利用、接受监督、规范运作的原则,任何单位和个人不得截留、挤占和挪用,不得用于土地储备机构或土地储备专项债券资金项目管理使用单位日常经费开支。

第十条 市国土开发公司固定投资收益:

(一) 资金来源为财政资金的项目,市国土开发公司按照总投资额从土地收益中提取固定年收益,标准不低于当年及以上年度累计未清算收益投资总额的2%。

(二) 资金来源为市国土开发公司自筹资金的项目,在市国土开发公司原有融资成本的基础上从土地收益中提取固定年收益,三年期投资提取标准不低于当年及以上年度累计未清算收益投资总额的3—4%,五年期投资提取标准不低于当年及以上年度累计未清算收益投资总额的5—6%。

(三) 在计算市国土开发公司固定年收益时,参考银行投资和PPP项目分年度计提固定投资收益的办法,按照企业运营的

一般规则分年度计提。

第四章 责任分工

第十一条 市土储委办公室：

（一）研究审议有关土地收购、储备、一级开发和供应的规章制度和政策，经市政府批准后实施。

（二）研究审议土地储备计划和土地储备计划调整方案。

（三）研究储备资金筹措办法，协调解决资金筹措中的有关问题。

（四）审批土地储备项目征收、收购、一级开发实施及资金使用方案。

（五）负责组织落实土地收购、储备、一级开发和供应的规章制度和政策。

（六）组织筹备市土地储备管理委员会有关会议，负责督查会议决议和决定落实。

（七）组织编制土地储备计划草案，土地储备计划调整方案和土地储备供应计划草案。

（八）协调土地储备过程中的有关具体事项。

（九）按照市土地储备管理委员会下达的目标任务，组织对各有关单位进行工作考核。

（十）重大问题报市土储委研究确定。

第十二条 市财政局：

（一）根据批准的土地储备计划，负责筹措土地储备资金，

对储备资金的运作情况进行监督管理。

（二）负责复核土地储备资金需求，做好土地储备专项债券额度申请、预算管理、资金监管等工作。

（三）根据市政府确定的土地收益分配办法，提出落实市区土地收储收益分配方案。

（四）负责土地储备项目资金预算的审核、清算。

第十三条 市审计局：

监督、审计土地储备资金使用，确保资金使用合法规范。

第十四条 市国土资源局：

（一）指导市土地储备中心和市国土开发公司工作。

（二）组织编制年度土地储备计划、三年滚动计划和调整年度土地储备计划。

（三）负责集体土地的组织报批工作，统筹协调集体土地报批中的相关问题。

（四）根据土地储备规模、成本等因素，审核土地储备资金需求，配合市财政部门做好土地储备专项债券各项申请准备工作，监督本地区土地储备机构规范使用土地储备专项债券资金，做好土地储备项目与对应专项债券还本付息的衔接，加强对项目实施情况的监督。

（五）办理储备土地的不动产登记手续。

第十五条 市规划局：

（一）配合市土地储备中心编制年度土地储备计划和三年滚

动计划。

(二) 出具纳入储备计划土地和储备土地的规划用途材料。

第十六条 市土地储备中心：

(一) 负责办理土地储备专项债券项目的申报手续，负责土地储备委员会办公室日常工作。

(二) 在市国土资源局的领导下，根据土地利用总体规划、城乡规划、年度土地利用计划，编制完成土地储备三年滚动计划和年度储备计划。

(三) 根据年度土地储备计划，合理编制年度新增储备土地计划，年度储备土地前期开发计划，土地临时管护计划等。

(四) 在市国土资源局的领导下，对符合入库储备条件的土地办理入库手续，上报自然资源部土地市场动态监测与监管系统，匹配土地储备电子监管号。根据市场需求，适时报市土储委办公室批准申请挂牌出让。

(五) 科学测算土地储备资金需求，配合财政部门做好土地储备专项债券申报工作。

第十七条 漯河市国土开发公司：

(一) 配合市土地储备中心编制年度土地储备计划和制定具体实施方案。

(二) 负责市土储委办公室指定或市土地储备中心委托项目中土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿工作。

(三) 承办市政府、市土储委办公室指定项目的土地储备前

期相关工作。

（四）负责土地储备专项债券和财政性资金不足部分的资金筹措，做好资金保障。

（五）做好参与项目的土地收储资金清算相关工作。

第十八条 市辖区政府（管委会）：

（一）配合编制年度土地储备计划和制定具体实施方案。

（二）配合实施土地储备专项债券的发行工作。

（三）负责本辖区内土地储备的报批、征收、收购、收回涉及的土地权属核查及拆迁安置补偿等具体工作，达到入库储备标准后交市土地储备中心纳入储备。

（四）协调解决本辖区内土地征收、收购、收回过程中存在的问题及遗留问题，做好社会稳定工作。

（五）负责本辖区内拟征收、收购、收回地块和已入库地块的巡察、管护工作，杜绝违法用地行为发生。

第五章 监督管理

第十九条 加强队伍廉洁自律建设，市土储委各成员单位在土地储备资金使用和土地收储工作过程中必须严格遵守廉洁自律有关规定。

第二十条 违法截留、挤占或挪用土地储备资金的，由市财政局、市审计局等部门依法责令改正；情节严重的，对责任人员给予行政处分；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十一条 加强档案管理。市土地储备中心、市国土开发

公司和各区政府（管委会）要建立健全土地储备专项债券和具体项目实施过程中各类档案的收集、整理、保管、移交、鉴定销毁、利用、保密等各项档案管理制度，妥善管理好各类档案资料；要在项目整体结束前1个月内完成各类档案的整理归档，形成完整的、符合规范要求的纸质档案和电子副本，实现档案资料的有效管理。

第六章 附 则

第二十二条 本规程自发布之日起实施。未尽事宜，按照国家有关政策、法规、规章办理。

