**海南省人民政府关于印发
海南省省级土地储备运作机制的通知**
琼府〔2021〕7号

各市、县、自治县人民政府，省政府直属各单位：

《海南省省级土地储备运作机制》已经七届省政府第64次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

海南省人民政府

2021年2月3日

(此件主动公开)

**海南省省级土地储备运作机制**

**一、省级土地储备组织机构**

(一)领导机构。

省人民政府是省级土地储备工作的领导机构，负责研究决策省级土地储备运作中的重大事项，包括制定省级土地储备政策，审定省级土地储备五年滚动计划、年度省级土地储备计划、省级储备土地供应方案和收益分配方案等，统筹解决工作中的困难和问题等。

(二)监督管理和配合机构。

省自然资源和规划厅是省级土地储备业务监督和管理机构。负责编制省级土地储备五年滚动计划，审核年度省级土地储备计划、省级储备土地供应方案和收益分配方案;安排年度新增建设用地计划指标、协调解决补充耕地指标、林地指标及省级土地储备运作中出现的有关问题。

省财政厅是省级土地储备资金及形成土地储备资产的监督管理机构。负责统筹安排省级土地储备资金，会同编制省级土地储备五年滚动计划，审核年度省级土地储备计划、省级储备土地出让收益分配方案，审定省级土地储备资金收支预决算，监督管理资金支付收缴及省级土地储备专项债券发行、还本付息及省级储备土地出让收益分配等工作。

省审计厅根据职责，依法加强对土地储备资金预算执行情况的审计监督。

省发展改革委、省住房城乡建设厅、省林业局等相关职能部门，按照各自职责给予省级土地储备工作支持和配合。

(三)实施机构。

省土地储备整理交易中心(以下简称省储备中心)承担省级土地储备的组织实施工作。负责编制年度省级土地储备计划、土地储备资金预决算草案、组织落实省级储备土地征收(收回)、入库管理、前期开发、管护与供应等工作。通过政府采购方式选取市场主体承担土地征储服务性事务工作和储备土地前期开发整理代建工作。

省级储备土地涉及的市县人民政府负责做好省级储备土地的规划编制、用地报批、土地征收(收回)、资金支付、登记发证、协同管护及供后监管等工作。

**二、省级土地储备范围**

(一)新增建设用地。

省级规划审批的重点核心区、省级主导新建的重点开发区域用地、省级主导重大建设项目用地以及与市县人民政府合作开发区域的新增建设用地等。

(二)存量建设用地。

省属国有企业和行政单位、事业单位改制撤销收回的建设用地;省属国有企业改变用地性质和用途，按规定收回的划拨建设用地;依法收购的省属国有企业和行政单位、事业单位闲置、低效利用建设用地;省级主导的军地土地置换项目军方释放的建设用地;经市、县、自治县人民政府同意，有偿收回的市县存量建设用地。

**三、省级土地储备运作程序**

(一)编制土地储备计划。

省自然资源和规划厅根据社会经济发展水平、省和市县国土空间规划、土地利用年度计划、土地市场情况等，会同省财政厅和省发展改革委组织编制省级土地储备五年滚动计划，报省级人民政府批准，合理确定未来五年省级土地储备规模，对五年内计划纳入省级土地储备的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

省储备中心依据省级土地储备五年滚动计划，于每年第三季度编制完成下一年度省级土地储备计划，提交省自然资源和规划厅、省财政厅和省发展改革委审核后，报省人民政府批准。年度省级土地储备计划内容包括上年度末省级储备土地结转情况、年度新增省级储备土地计划、年度省级储备土地前期开发计划、年度省级储备土地供应计划、年度省级储备土地临时管护计划及年度省级土地储备资金需求总量等。

(二)土地储备资金安排及预算。

根据年度省级土地储备计划确定每年储备资金需求量，从以下渠道保障省级土地储备资金需求：

省财政厅从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中安排资金。

省财政厅在国家核定的限额内发行省级土地储备地方政府专项债券资金。

省储备中心于每年第三季度参照本年度省级土地储备计划，按宗地或项目编制下一年度省级土地储备资金项目预算草案。征储事务性工作的服务费和前期开发整理的代建管理费，统一纳入项目成本预算,经省自然资源和规划厅审核后报省财政厅审定。征储事务性工作服务费及代建管理费根据工作内容、市场行情等情况综合确定，其中征储事务性工作服务费按新增建设用地和存量建设用地两种收储方式分类付费，最高不得超过省级储备土地征储总成本的2%;代建管理费按照财政部印发的《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号)规定标准执行。

(三)土地征储。

省储备中心根据年度省级土地储备计划，按规定组织征收(收回)储备。按照收储土地来源，分两种收储方式：

新增建设用地的征收补偿工作。按照属地管理原则，由省级储备土地所在市县人民政府负责实施用地报批、土地征收(收回)工作;省储备中心负责资金筹措及资金拨付工作，按规定选取市场主体承担征储的事务性服务工作。

存量建设用地的收回工作。省储备中心与土地使用权人共同委托评估机构对拟收回的土地使用权价格进行评估，协商确定土地使用权收回价格，编制土地收回方案，经省自然资源和规划厅审核后，报省人民政府批准实施。

省级储备土地应当符合省和市县国土空间规划、土地权属清晰、安置补偿落实到位、无法律经济纠纷。符合入库条件的省级储备土地，由省储备中心向市县不动产登记机构申请办理登记发证手续，纳入省级土地储备库规范管理。储备土地入库后，省储备中心应当委托土地估价机构对省级储备土地资产价值进行评估，完善省级储备土地资产管理。

(四)前期开发。

省级储备土地入库后，应根据年度出让计划进行前期开发，确保拟出让土地具备动工开发所必须的条件，满足净地出让标准。

省储备中心根据年度省级储备土地前期开发计划，组织编制开发建设方案，申请落实开发整理资金，委托按规定选取的代建主体组织和管理储备土地前期开发工作。代建主体组织对储备土地实施“五网”基础设施建设等前期开发工作，并按规定组织验收和工程结算。省储备中心负责对项目的实施进行监督管理。

(五)管护。

省级储备土地供应前，由省储备中心采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护;建立巡查制度，对侵害储备土地权利的行为要做到早发现、早制止、早处理。市县人民政府应当协同省储备中心做好省级储备土地管护工作。

在省级储备土地供应前，省储备中心可将省级储备土地通过出租、临时使用等方式加以利用，临时利用取得的收入全部缴入省级国库，纳入预算，实行收支两条线管理。省级储备土地的临时利用一般不得超过两年，且不能影响土地供应。

(六)土地供应。

省储备中心根据年度储备计划及市场需求情况，结合地方政府土地储备专项债券资金到期偿还计划等，制订省级储备土地供应方案，经省自然资源和规划厅审核，报省人民政府批准后依法供应。储备土地出让合同由所在市县自然资源和规划行政主管部门签订，并做好土地供应后的具体监管工作。

(七)年度决算及成本核算。

年度终了，省储备中心编制省级土地储备资金收支项目决算草案，并详细提供宗地或项目支出情况，经省自然资源和规划厅同意后，报省财政厅审核。省级土地储备资金收支项目决算草案，也可委托具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构实施。

省级储备土地出让成交后，省储备中心委托具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所对宗地或项目储备成本支出情况进行核算，报省自然资源和规划厅审核后，报省财政厅审定。

(八)收益分配。

省级储备土地出让收入全额缴入省级国库。土地出让收入按规定计提各项基金、扣除核定后的土地储备成本，增值部分的收益按照省与市县6:4的比例进行分配。但有偿收回的市县存量建设用地纳入省级土地储备的，原则上市县不参与收益分配。

省级储备土地出让收益分配方案由省储备中心编制，经省自然资源和规划厅会同省财政厅审核后，报省人民政府批准。省级土地储备增值收益省级分成部分由省级财政根据土地出让收入相关规定统筹安排使用。