关于扩大国有土地有偿使用范围的实施意见

**（征求意见稿）**

为贯彻落实国土资源部等8部委《关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》（[国土资规〔2016〕20号](http://www.waizi.org.cn/law/16286.html" \t "http://www.waizi.org.cn/law/_blank" \o "国发〔2016〕82号《国务院关于全民所有自然资源资产有偿使用制度改革的指导意见》)，以下简称《意见》）要求，进一步完善我省国有土地使用和管理制度改革，提高土地资源保护和合理利用水平，现提出以下贯彻实施意见。

一、准确把握总体要求

**（一）充分认识扩大有偿使用范围的重要意义。**各地要深入贯彻党的十八大、十九大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，立足基本国情和发展阶段，准确把握《意见》精神，充分认识扩大国有土地有偿使用范围有利于坚持和完善土地公有制、有利于发挥市场配置资源决定性作用、有利于加快生态文明制度建设的重要意义，切实增强使用者合理利用和有效保护国有土地的意识和内在动力，进一步深化国有土地使用和管理制度改革，促进国有土地资源全面节约集约利用、更好支撑和保障经济社会持续健康发展。

**（二）准确把握推进有偿使用的基本原则。**严格用途管制，国有土地的开发、利用和保护要坚持生态优先，符合土地利用总体规划、城乡规划和主体功能区规划等各相关规划，对国家相关法律法规和规划明确禁止开发的区域，严禁以任何名义和方式供应国有土地并用于与保护无关的建设项目。坚持市场化配置资源的原则，通过运用土地租金和价格杠杆，推进各类土地有偿使用，加快建立城乡统一建设用地市场。严格依法行政，国有企事业单位、农垦等相关领域改革，要按照国家和省统一部署和相关要求，依法依规有序推进。

二、逐步扩大国有建设用地有偿使用范围

**（三）**严格限定划拨用地范围**。**不符合《划拨用地目录》的，不得以划拨方式供应。原划拨土地改变用途或发生转让及企事业单位改制进行资产处置时，应当与《划拨用地目录》核对，改变后仍符合《划拨用地目录》的，经批准可继续以划拨方式使用；不符合的，应当依法办理有偿使用手续。

（四）鼓励有偿使用公共服务项目用地。对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等公共服务项目，除可继续按划拨方式供应土地以外，鼓励以出让、租赁、作价出资或者入股等方式有偿供应。公共服务项目用地出让、租赁应遵循公平合理原则，不得设置不合理的供应条件，经公示只有一个用地意向者的，可以采取协议方式供应。各地要制定公共服务项目基准地价体系，新编制的基准地价成果必须包含公共服务项目用地基准地价。此前已通过验收的基准地价成果，可单独编制公共服务项目基准地价，估价期日可以单独设定。

（五）完善国有企事业单位改制建设用地资产处置政策。国有企事业单位改制涉及的原划拨建设用地，采取作价出资或者入股、授权经营和保留划拨方式处置的，应按照有关规定办理土地资产处置审批；采取出让、租赁方式进行处置的，由改制企事业单位直接到土地所在地市、县国土资源管理部门和相应不动产统一登记机构办理有偿用地和变更登记手续。政府机构、事业单位和国有独资企业之间划转国有建设用地使用权，划转后符合《划拨用地目录》保留划拨方式使用的，划入方应持相关土地资产划转批准文件等，直接到土地所在地市、县不动产登记机构办理土地转移登记手续；需有偿使用的，划入方应持相关土地资产划转批准文件等，先办理有偿用地手续，再一并办理土地转移登记和变更登记手续。

三、规范国有建设用地有偿使用

（六）明晰权能与范围。国有建设用地使用权租赁、作价出资或者入股均是国有土地有偿使用的重要方式，是出让方式的补充。以租赁、作价出资或者入股方式取得的国有建设用地使用权，不动产登记对应的使用权类型分别为租赁、作价出资或者入股，依法可以转让、出租、抵押。对标准厂房、科技孵化器项目以及可以使用划拨土地的公共服务项目，支持各地以国有建设用地使用权作价出资或者入股方式提供土地。除经营性房地产开发以外的项目，可采取租赁方式提供土地，工业、商业、旅游、娱乐等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式确定租赁人。

（七）规范作价出资或者入股管理。作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理。市、县国土资源管理部门应当会同规划、国资等相关行业主管部门，依据经济社会发展计划、产业政策、土地供应计划、城乡规划等编制国有建设用地使用权作价出资或者入股供地方案，报经市、县人民政府批准后实施，并可参照国有建设用地使用权出让程序办理。作价出资或者入股供地方案应明确履行出资人职责的单位及监管责任，使用年限不得超过国家规定对应建设用地用途出让建设用地使用权的最高年限，其土地必须按对应用途、设定年限的国有建设用地使用权出让价格进行地价评估，土地估价报告要按有关规定进行备案。

（八）改革完善工业用地供应方式。为降低工业企业用地初始成本，扩大工业用地有效供给，鼓励各地根据产业类型，灵活采取租赁、先租后让、租让结合、弹性年期出让等方式供应工业用地。对于采取弹性年期出让和租赁等方式供应工业用地的，在进行地价评估时，可采取平均系数法或年期修正法确定供应起始价格。

四、规范推进国有农用地使用制度改革

（九）加强和规范国有农用地管理。加快推进土地权属清理，在2018年年底前完成我省农场国有土地使用权确权登记颁证工作。根据农垦（农场）改革要求，按照《意见》规定的范围、权限，规范推进国有农用地的有偿使用。对农垦企业改革改制中涉及的国有农用地，可按需要采取国有土地使用权出让、租赁、作价出资或者入股和保留划拨用地等方式处置，采取有偿使用的，其最高年限不得超过50年；有序开展农垦企业国有农用地使用权抵押、担保试点，保障农垦产业发展和城镇化建设合理用地需求。

（十）完善国有农用地土地等级价体系。开展基于土地调查的农用地等别调查评价与监测工作，定期更新草地、耕地等农用地土地等别数据库。稳步推进农用地基准地价制定和发布工作。按照国家相关技术规程，规范开展耕地质量等别年度更新与监测工作；各市（州）要采取试点的方式，至少选择3个县(市、区)探索推进耕地质量定级工作，有条件的市(州)可以扩大范围或全面开展,逐步完成耕地质量定级工作。

各地要按照本实施意见的要求，加强组织领导和统筹协调，落实工作责任，细化工作措施，切实把各项任务落到实处。省级各有关部门要按照职责分工，围绕重点、难点和关键问题，加强协调指导，密切跟踪工作进展情况，及时总结和推广经验。

本实施意见自下发之日起施行，有效期5年。

2017年 月 日