

营口市国有建设用地使用权供应管理办法

(营政发〔2018〕21号 2018年10月12日)

第一章 总 则

第一条 为进一步加强国有建设用地使用权供应管理工作，加大土地市场宏观调控力度，规范土地市场行为，优化土地资源配置，依据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《土地储备管理办法》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》、《协议出让国有土地使用权规范》等法律法规及政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 符合国土资源部《划拨用地目录》的建设用地项目，可以采取划拨方式供应土地使用权，其他国有建设用地采用出让方式供应。

国有建设用地使用权出让是指，营口市人民政府（以下简称市政府）以招标、拍卖、挂牌或协议的方式，将国有建设用地使用权在一定年限内让与土地使用者使用，土地使用者向政府支付土地出让金的行为。

本市国有建设用地使用权出让一般采取挂牌方式进行，以协议方式出让国有建设用地使用权的，按《协议出让国有土地使用权规范》执行。

第三条 营口市负责国土资源管理的职能部门（以下简

称市国土管理部门)是本市国有建设用地使用权供应的行政主管部门,对土地使用权出让和划拨进行管理。国有建设用地使用权出让合同(以下简称出让合同)由市国土管理部门与土地使用者签订。

第四条 市政府成立土地出让地价评审工作组、土地出让资金审核工作组和土地决策委员会,对土地出让实施管理。

市土地出让地价评审工作组成员包括国土资源管理方面的人员。市国土管理部门为工作组日常工作机构。

市土地出让资金审核工作组成员单位包括市政府负责财政、国土、住房城乡建设、房屋征收等管理职能的相关部门,以及市土地储备交易中心、涉及项目用地的区政府和开发区(园区)管委会等单位。市财政管理部门为工作组日常工作机构。

市土地决策委员会组成人员包括市政府主要领导、市政府分管领导、市政府秘书长和市政府分管副秘书长,以及市政府负责发改、财政、住房城乡建设、行政审批、环保、人防、房屋征收、综合执法、国有资产、法制、国土等管理职能的相关部门主要领导。

涉及项目用地的区政府、开发区(园区)管委会及相关部门主要领导可根据需要列席土地决策会议。

第五条 土地出让实行“两审一决策”的管理机制。

市国土管理部门组织相关部门和人员对土地出让评估

结果进行评审，形成土地挂牌出让起始价（协议出让地价）建议，交由市土地出让资金审核工作组审核。

市财政管理部门组织市土地出让资金审核工作组，参考土地挂牌出让起始价建议（协议出让地价建议），对地价评估结果进行审核，形成资金审核意见。

市土地决策委员会召开会议，对土地出让等事宜进行决策，并形成会议纪要。

第二章 土地供应管理

第六条 符合《划拨用地目录》的建设用地项目，由建设单位提出申请，根据行政审批部门出具的用地规划条件，报市政府批准后，可以划拨方式提供土地使用权。

第七条 对以营利为目的，非国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地项目，应当以有偿方式提供土地使用权。以划拨方式取得的土地使用权，因企业改制、土地使用权转让或者改变土地用途，已不符合《划拨用地目录》的，应当实行有偿使用。

第八条 土地出让计划应根据土地储备机构和规划行政主管部门提出的宗地出让建议，按照土地出让用途分类编制。

各区工业项目用地出让建议，应根据工业项目用地计划与实际需求提出。其它用地的出让建议，应根据土地市场需

求和价格变化情况，结合城市空间布局调整需要提出。

第九条 土地出让按计划组织实施，与土地收储工作相衔接。计划外土地出让，应报市政府批准。房地产等经营性用地实行“先储备后出让”的管理机制。

土地储备工作按《营口市土地储备工作实施意见》执行。

第十条 采取挂牌方式出让的，挂牌起始价为出让底价。

工业用地出让底价不得低于国家规定的工业用地出让最低价标准。其它用地出让底价不得低于土地收储与出让费用决算、土地出让预期净收益之和。如需在土地收储前确定出让底价的，出让底价中的土地收储与出让费用按预算核定。

第十一条 土地出让前须达到净地出让条件。净地标准是指在拟出让地块内，当地政府或政府指定的行政机关与原土地使用权人及房屋所有权人签订收购或补偿协议，收回原土地使用权和房屋所有权，注销土地登记和房屋产权登记，宗地无权属纠纷；具备动工开发所必须的其它基本条件。

第十二条 签订出让合同时应当明确土地出让金的缴纳方式。一次性缴纳土地出让金的，在签订出让合同之日起一个月内缴纳，不计收利息。分期缴纳土地出让金的，在签订出让合同之日起一个月内交齐全部土地出让金的 50%，余下部分按约定缴纳，但最迟不得超过一年，分期缴纳需支付相应利息。

第十三条 需为政府配套建设的公益性建筑（含配建内

容和建设规模），由规划行政主管部门在出具用地规划界限时予以明确。项目竣工验收合格后，开发企业无偿移交政府相关部门或由政府指定单位回购，其产权由不动产登记部门予以确权。

第十四条 规划行政主管部门根据土地供应计划，依据城市总体规划和控制性详细规划出具用地规划条件，由市国土行政主管部门实施土地出让。

第十五条 工矿仓储用地和参照工业用地地价管理的用地分别按照《关于做好进一步向城区下放经济管理权限对接工作的通知》（营简政发〔2015〕3号）和《关于下放参照工业用地地价管理的基础设施类项目用地管理权限的批复》（营审改办发〔2016〕3号）要求执行。其它用地挂牌出让起始价（协议出让地价）履行市“两审一决策”程序。

第十六条 土地挂牌出让起始价（协议出让地价）确定后，由市国土资源管理部门拟定国有建设用地使用权挂牌出让方案，附市规划行政主管部门出具的用地规划条件，报市政府批复。市土地储备交易中心根据市政府的批复组织网上挂牌出让工作。

第十七条 土地出让价格计算标准按市、区政府批准的现行基准地价标准执行。基准地价标准原则上每三年进行一次更新，市主城区内、外土地分别报市政府和辖区政府批准后执行。

第十八条 确定土地用途时应明确到土地利用现状分类二级类，如因建设部分类标准与国土部分类标准不一致，导致个别地块规划部门提供的规划用途与土地利用现状分类不一致的，国土部门需按照规划部门明确的规划用途从土地利用现状分类中选择最接近（或土地利用效益接近）的土地分类确定。

第十九条 商业、居住等混合用地应缴纳的土地出让金，按不同用途的土地出让价格标准，根据规划行政主管部门确定的各类土地用途的比例或建筑物的分配情况，分别计算缴纳。

第二十条 经营性文化、体育、教育、医疗卫生、科研、新闻出版、博物馆、展览馆、敬老院、幼儿园等用地需缴纳土地出让金的，按照国家相关政策执行，其土地级别和基准地价标准参照住宅用地标准确定。

经营性墓地和机动车检测项目用地基准地价和土地出让价格计算标准，参照商业用地标准确定。

第二十一条 生产性物流用地性质可视为仓储用地，包括生产企业直接用于物资储备、中转、配送、分销作业、运输装卸以及附属设施用地，地价标准按工业用地标准执行；

具有物资批发、零售等市场交易功能的物流项目，用地性质为商业用地，地价标准按国家有关政策执行；

物流园区用地，按规划界定的不同地块的实际用途确定

用地性质，分类确定地价标准，计缴土地出让金。

第二十二条 城市基础设施用地和能源、交通、水利设施用地需计缴土地出让金的，按现行土地级别和基准地价标准，参照工业用地标准确定。

第二十三条 地下空间土地使用权挂牌出让起始价标准，按相同规划条件下地面土地使用权价格的 30%确定。

在城市道路、广场、公园绿地等公共设施地下空间建设停车场，以出让方式供地的，按地面出让商业用地使用权价格的 10%确定，出让最高年限 50 年。

第二十四条 国有土地出让业务费，由市政府及辖区政府、开发区（园区）管委会所属财政管理部门按照《财政部国土资源部 中国人民银行关于印发〈国有土地使用权出让收支管理办法〉的通知》（财综〔2006〕68 号）的规定及时拨付国土管理部门。

第三章 附 则

第二十五条 市政府已签订相关协议的仍按原协议执行。

第二十六条 本办法中的规定如遇国家及省、市政策调整，按国家及省、市政策执行。

第二十七条 盖州市、大石桥市可参照本办法执行。

第二十八条 本办法由市国土管理部门负责解释。

第二十九条 本办法自发布之日起施行。营口市人民政府《关于印发〈营口市国有建设用地使用权供应及土地出让收益管理暂行办法〉的通知》（营政发〔2013〕9号）同时废止。