

曲政办发〔2022〕16号

曲靖市人民政府办公室关于印发 曲靖中心城市土地一级开发整理实施方案的通知

各县（市、区）人民政府，曲靖经济技术开发区管委会，市直各委、办、局：

《曲靖中心城市土地一级开发整理实施方案》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

曲靖市人民政府办公室

2022年3月7日

曲靖中心城市土地一级开发整理实施方案

为规范曲靖中心城市土地一级开发整理行为，根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89号）、《中共曲靖市委 曲靖市人民政府关于理顺曲靖中心城市规划建设管理体制机制的意见》（曲发〔2019〕28号）、《曲靖市人民政府关于印发曲靖中心城市土地储备供应管理办法的通知》（曲政规〔2020〕1号）等规定，制定本实施方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实省委、省政府曲靖现场办公会议精神，深入落实麒沾马一体化发展和建设云南副中心城市决策部署，牢固树立曲靖中心城市一盘棋、一体化的理念，坚持问题导向、目标导向，建立与城市发展相匹配的土地一级开发整理模式，加快中心城市重点片区开发建设，有效调控土地供求关系，促进土地市场配置和节约集约利用，保障和支持曲靖中心城市建设高质量发展。

二、目标任务

土地一级开发整理遵循“政府主导、社会参与、市场化运作”的原则，由政府依法对一定区域范围内的国有土地或农村集体土地进行统一征地拆迁、安置、补偿，组织实施道路、供水、供电、供气、排水、通信、照明、绿化、土地平整等基础设施建设，提

升周边土地使用功能，为政府供应土地提供必要保障。

三、工作要求

（一）运作模式

市人民政府授权市土地储备中心作为市级土地一级开发整理项目实施主体，麒麟区、沾益区、马龙区人民政府或曲靖经济技术开发区管委会授权属地土地储备机构作为区级土地一级开发整理项目实施主体。土地储备机构应当采取公开招标、邀请招标或竞争性谈判等方式，依法依规选择法人企业作为土地一级开发整理项目的承接主体，鼓励国有企业参与土地一级开发整理。

土地一级开发整理项目承接主体具体承担以下工作：

1.负责筹措开发整理项目涉及的房屋征收补偿资金、征地拆迁补偿资金和工程建设资金。

2.负责办理整理项目的立项、规划、建设、环保、水保、林业等手续。

3.负责按照工程建设领域相关规定依法选择施工单位，做好监督管理施工质量和组织竣工验收等工作。

4.承担土地一级开发整理委托书约定的其他工作。

（二）主体承接

土地储备机构应当与依法选定的项目承接主体签订土地一级开发整理委托书，委托书的内容主要包括：

1.整理项目的范围、面积。

2.整理项目应当完成的工作任务和达到的标准。

- 3.整理项目的工作进度和完成期限。
- 4.双方权利义务、争议解决方式。
- 5.工程质量监督、验收、结算和移交。
- 6.整理项目成本认定、投资报酬、资金支付方式的约定。
- 7.合同双方认为应当明确的其他事项。

（三）项目实施

1.开发整理方案的编制及报批。

土地储备机构应当会同土地储备委员会有关成员单位研究提出一级开发整理项目，编制土地一级开发整理方案，报同级人民政府（管委会）批准后实施。开发整理方案应包括以下内容：

- （1）项目概况（项目背景、项目审批情况及前期进展）。
- （2）项目开发范围及面积。
- （3）土地及地上建（构）筑物情况。
- （4）片区国土空间规划及控制性详细规划情况。
- （5）片区内土地征收及房屋拆迁和市政基础设施建设情况。
- （6）开发成本构成、经济估算分析及资金筹集方案。
- （7）承接主体选择方式、投资报酬、开发建设周期、开发进度控制、资金拨付方式等情况。
- （8）制定成本控制、社会风险控制等相关措施。

2.承接主体的选定及报酬。

土地一级开发整理承接主体应当具备与土地一级开发整理项目要求相应的资格，并能够提供银行信用等级证明文件或相关

金融机构的授信或委托，提供项目资本金出资能力证明文件。经依法依规选定的承接主体应当及时编制具体的土地一级开发整理实施方案，经土地储备委员会办公室审核同意后，按程序依法组织实施相关项目。

土地一级开发整理项目周期原则上为 2—5 年。项目实施主体应根据项目周期长短，按照“一事一议”的办法研究确定给予承接主体的报酬。

3. 征地拆迁工作。

纳入片区开发涉及的征地拆迁工作，按照属地管理原则，由属地政府（管委会）负责组织实施，并做好资金监管和成本控制工作。

市级土地一级开发整理项目涉及的征拆资金，项目承接主体负责筹集并拨付市土地储备中心后，由市土地储备中心按照征地拆迁工作资金使用计划，适时拨付给属地政府（管委会）开展征地拆迁工作，并核拨适当的征地拆迁工作经费给属地政府（管委会）。其中，征收集体土地工作经费按照 6000 元/亩计取，集体土地上房屋拆迁及地上附着物拆迁工作经费控制在拆迁补偿总额 3% 以内，国有土地上房屋征收及拆迁工作经费控制在征收补偿总额 1% 以内，三项工作经费纳入土地收储成本。

4. 成本控制与过程监管。

按照土地储备委员会批准的土地一级开发整理方案进行成本控制，项目完成后，由土地收储机构报请同级财政部门指定具

有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构对土地前期开发整理项目实施审核，涉及的审计费用列入土地开发成本。

项目承接主体应当委托具有专业资质、资格的中介机构加强施工过程监管。工程完成后，项目承接主体应当依法组织开展验收或委托专业机构进行验收，并按有关规定报同级国土主管部门备案。

5.竣工验收与项目移交。

开发整理项目竣工验收后，涉及市级组织建设的市政基础设施（含有关档案资料），由项目承接主体牵头无条件移交到属地政府或曲靖经济技术开发区管委会管护；经开发整理形成的“净地”统一纳入市级储备库管理。整理项目移交应达到以下标准：

（1）四至范围清楚，面积准确。

（2）权属清楚、无争议。

（3）经审计部门审计认定的整理项目成本审计报告、竣工验收证明等有关资料齐全完备。

（4）整理项目涉及的市政基础设施建设各项审批手续合法完整。

（5）全面完成整理工作任务且工程质量达到国家验收标准，竣工验收证明材料完备。

（6）工程费用结算清楚，支付无争议。

（7）达到委托书双方约定的其他事项。

6.成本核拨。

土地一级开发整理直接成本主要包括：开发整理承接主体支付的房屋征收补偿安置费用、土地征收（收回、收购）等土地开发费用，以及工程建设中涉及规划、设计、测绘、评估、环评、看护、审计等有关费用和财务运行成本。间接成本包括：土地储备机构支付给属地政府（管委会）工作经费、支付给承接主体的报酬以及跟踪审计费用等。

属于土地收储成本的，由土地储备机构编制年度土地储备收支预算，按照年度政府性基金预算适时申请核拨。

（四）资金来源

1.土地储备项目所需资金，由土地储备机构先行筹集，成本核拨纳入政府性基金预算，实行以收定支，从国有土地收益基金、土地出让收入中核拨的收储成本和土地储备专项债券中统筹安排。

2.属于储备土地前期开发整理项目的资金，由受委托的项目承接主体负责筹集，土地储备机构按照土地一级开发整理委托书约定支付，纳入土地收储成本；项目承接主体筹资建设后，属于城市基础设施建设项目的资金，纳入财政预算，原则上从该片区土地出让收益中安排，不足部分从属地其他片区土地出让收益中解决。

3.项目承接主体先行垫付资金，并按合同约定做好工作后，土地储备机构就纳入该片区开发整理项目，根据年度土地供应实

际情况和资金使用情况，采取分期及时核拨土地成本的方式加快资金流动。

四、组织保障

（一）强化统筹协调

各级各部门要各司其职、各负其责、通力协作；麒麟区、沾益区、马龙区人民政府和曲靖经济技术开发区管委要牢固树立大局意识和“一盘棋”思想，认真履行属地管理职能，组织做好辖区内征地拆迁、安置补偿及社会维稳等工作，确保工作有序推进。

（二）突出工作联动

在土地一级开发整理中涉及的单位和部门要主动作为，切实形成市区联动、部门联动的工作机制，确保开发整理工作事事能办理、件件有落实。

（三）严肃工作纪律

土地一级开发整理工作是片区开发的重要环节，成本控制是关键和核心，在确保质量和安全的前提下，各级各部门要牢固树立节约意识，千方百计控制成本。工作中出现玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，一律严肃追究有关责任。