

三政规〔2025〕4号

三门峡市人民政府 关于运用地方政府专项债券支持土地储备 有关工作的通知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、经济开发区管理委员会，市人民政府有关部门：

为进一步盘活存量闲置土地，促进房地产市场平稳健康发展，依据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）等有关文件要求，结合我市实际，现通知如下：

一、基本原则

按照政府领导、分类处置的原则，严控增量、优化存量、

提高质量，支持盘活存量闲置土地，在市政府领导下，运用地方政府专项债券支持土地储备工作，组织研究定价机制、收地方案、收地程序等。

二、适用范围

本通知适用于湖滨区行政辖区范围内使用地方政府专项债券开展土地储备工作。

具备下列条件之一，可列入土地储备范围：

（一）优先收回企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地；

（二）因低效用地再开发或基础设施建设等确需收回的土地；

（三）已动工地块中规划可分割且暂未建设的土地；

（四）国家、省、市等相关政策规定可以收回收购的土地。

三、定价机制

收地价格以基础价格为基础，根据市场形势、合同履约等情况，与土地使用权人在平等自愿、协商一致的前提下，依据相关程序确定。

（一）基础价格

基础价格按土地市场评估价格，相较企业土地成本就低确定。

1. 土地市场评估价格。市土地储备整理中心委托经备案的土

地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，地上、地下建（构）筑物、附属物原则上不计入价格评估。

2.企业土地成本。企业土地成本按照企业取得土地使用权时已缴纳的土地价款、相关税费（契税、印花税、耕地占用税、复垦券等费用）、非企业原因造成的土地开发直接费用及闲置期间的利息确定。涉及非企业原因造成的土地开发直接费用，由区政府或管委会委托具备资质的第三方机构审核确定。非企业原因造成的闲置土地利息计算时间以土地价款全部缴纳之日起，到非企业原因消除截止；收地时非企业原因未消除的，截止到企业申请时间。利息以缴纳的土地价款为计息基数，按照同期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算。进入司法或破产拍卖程序的土地，土地成本按照变卖价格和税费确定。

3.因企业原因终止项目建设未满两年的，企业土地成本按原土地价款确定；涉及地上、地下建（构）筑物、附属物按照约定需拆除的，企业负责在《国有建设用地使用权收储合同》签订前拆除。

（二）价格确定

1.司法或破产拍卖进入变卖程序的土地，相关司法程序完结后，在变卖价格不高于基础价格的前提下，可按变卖价格和税费确定收地价格。

2.承担有保交楼任务的企业无力继续开发已供应未动工的住

宅用地和商服用地，按照基础价格确定收地价格，收地款用于保交楼项目。

3.拟收回收购地块的原土地使用权人在市域内参与竞买与原土地等值及以上土地的，按照基础价格确定收地价格，企业足额缴纳新地块土地价款后，支付收地价款。

4.因法定原因导致土地使用权人至收地工作实施时仍无法开工的，按照基础价格确定收地价格。

5.除上述情形以外的土地，根据市场形势、合同履约等情况，按基础价格下调 5%~10%确定收地价格。

四、工作程序

(一) 地块筛选

区政府或管委会组织相关部门根据处置存量闲置土地清单，筛选辖区内可使用地方政府专项债券资金收回收购的地块。

(二) 计划申报

综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素确定拟收回收购意向地块和时序安排，市土地储备整理中心将处置存量闲置土地清单中符合条件的地块纳入年度土地储备计划，优先申报使用地方政府专项债券资金，市政府根据收回收购情况动态更新处置存量闲置土地清单。

(三) 提出申请

已列入处置存量闲置土地清单和年度土地储备计划且纳入地方政府专项债券资金清单的地块，由土地使用权人向地块所在

区政府或管委会提出土地收回收购申请，并递交不动产权证书（国有土地使用证）、收储范围图等相关资料。

（四）协商收地

1.评估申请。拟收回收购地块，由区政府或管委会向市土地储备整理中心提出土地收回收购评估申请，并提供企业土地成本。

2.委托评估。市土地储备整理中心按照土地评估机制，依法依规采用竞争性方式选择和确定土地估价机构对拟收回收购地块进行市场价格评估，确定土地市场评估价格。

3.确定地价。市自然资源部门依据收地定价机制，汇总企业土地成本、土地市场评估价格，经集体研究决策确定收地价格。收地价格经与土地使用权人协商一致后发布公示，公示期限为自公示之日起7日，公示无异议后，报市政府批准确认。

（五）编制方案

公示无异议后，区政府或管委会自然资源主管部门组织发改、财政、法院、税务等相关部门制定拟收地初步实施方案。收地初步实施方案核心材料为项目实施方案、财务评估报告书、法律意见书，主要包括：1.土地储备计划；2.地块标识码；3.项目实施方案；4.处置存量闲置土地清单；5.地价评估报告；6.企业土地成本材料；7.政府集体决策证明材料；8.拟收回收购土地相关材料；9.价格公示文件；10.价格公示后政府批准确认的相关文件。

（六）审批实施

1. 市土地储备整理中心对区政府或管委会制定的收地初步实施方案等相关资料进行初审后，由市财政部门和自然资源部门审核，经市政府同意后，按程序报上级审核批准。
2. 市土地储备整理中心根据经批准的收地方案与土地使用权人签订《国有建设用地使用权收储合同》，依据合同约定将土地纳入政府储备。
3. 未按《国有建设用地使用权收储合同》约定完成土地收回收购的，合同效力、违约责任等事项按合同约定执行。

五、其他事项

- （一）收回收购的存量闲置土地纳入储备后，根据国家调控政策要求和市场发展形势开展土地供应。因市场价格波动导致国有土地资产减值的，不予考核追责。
- （二）依据经济社会发展需要，收回收购的土地按规划优先用于保障性住房建设、基础设施配套建设、公共服务设施“补短板”建设等重点民生领域和实体经济用地项目，收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。
- （三）合同履约主要考虑《国有建设用地出让合同》《划拨决定书》中开竣工等违约责任处理，因受让人自身原因造成土地闲置不满两年应当缴纳闲置费的，未缴纳的闲置费、违约金等在收地价款中予以扣除。

（四）在押土地原土地使用权人不涉及司法及其他有权机

关强制执行等限制的，经原土地使用权人与抵押权人协商一致，同意收地并签订协议的，可先履行收地程序，根据批准后的收地方案签订《国有建设用地使用权收储合同》，协议相关条款纳入《国有建设用地使用权收储合同》，抵押权人和原土地使用权人同时向不动产登记机构申请办理土地解押和土地使用权注销登记手续，土地使用权注销完成后《国有建设用地使用权收储合同》生效，收地价款依据《国有建设用地使用权收储合同》约定方式支付。

六、有关要求

（一）全面调查摸底。区政府或管委会依托处置存量闲置土地清单摸清底数，全面调查土地基本信息、闲置原因、是否存在土地污染、抵押和企业债权债务关系等重要内容，综合考虑地块收回收购难易程度、企业意愿、市场需求、地块条件等，提前做好专项债券资金申请和收地前期工作。市土地储备整理中心按要求及时纳入年度土地储备计划，确保能够快速启动、高效实施。

（二）突出工作重点。加强部门沟通协调，形成工作合力，要突出保交楼项目等涉及的存量闲置土地，结合债券分配额度分期分批稳妥推进和实施收地及后续再供应工作；要充分发挥土地储备“蓄水池”作用，提升收回收购土地品质，优化规划条件，强化投放调控和流量管理，维护良性土地供需关系。

（三）加强风险管控。各级各有关部门要坚持底线思维，

树牢风险意识，合理运用价格机制，有效防范廉政风险和道德风险；明确土地储备项目地方政府专项债券资金只能用于土地储备工作，只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，确保地方政府专项债券资金依法合规使用，经得起巡视巡察、审计等监督检查。

法律、法规或国家、省、市有新规定的，从其规定。

本通知自公布之日起施行，其他县（市、区）可参照执行。

2025年9月25日

主办：市自然资源规划局

督办：市政府办公室三科

抄送：市委各部门，军分区，部、省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

三门峡市人民政府办公室

2025年9月25日印发
