

宜昌市国土资源局

关于政协宜昌市六届二次会议 第 240 号提案办理意见的答复

分类：A

徐炜、王怀兰等委员：

您们在市政协六届二次会议上提出的《关于强化土地出让收支管理、维护政府土地权益、支持城区经济社会发展的建议》收悉，首先感谢您对国土资源管理工作的关心和支持。提案客观分析了我市城区土地供应的现状、存在的问题，提出了切实可行、具有前瞻性、可行性的高质量的对策和建议，对我们的工作产生了很大地推动作用。现将我局及会办单位对建议提出的问题综合答复如下：

一、提案办理情况

（一）成立工作专班。2018 年 3 月，自收到此件提案后，我局高度重视，将该提案纳入我局今年重点办件之一，成立由局长王华品同志任组长，分管副局长王玉伟同志任副组长，利用科、市储备中心、地籍科、财务科等科室负责人为成员的工作专班。

（二）加强沟通协调。2018 年 4 月至 6 月，我局多次召集小组成员研究提案中提出的相关问题及建议，并在工作中认真贯彻落实。同时，与部分提案人进行了走访沟通，广泛征求了规划、财政、城建投等会办单位意见。

(三)积极办理落实。对提案中反映的相关问题制定了措施，并在工作中予以推广落实，取得了一些初步成效。对短期内无法落实的问题，制订了相关工作计划和工作要求逐步落实。对需要市政府层面推动的相关工作，提请市政府出台相关规范性文件强力推动。征求相关单位意见，并于7月初步拟定相关情况报告。目前，我局对提案中提出的问题基本落实到位。

二、提案中建议落实情况

(一)关于决策机制方面。

1.做实土地供应计划。我局严格按照《国有建设用地供应计划编制规范(试行)》(国土资发〔2010〕117号)要求编制年度土地供应计划。为提高计划执行率，重点对经营性土地供应计划进行深入研究。

(1)实行总量控制。通过对前五年土地供应计划，预测国有建设用地需求量。2018年宜昌市城区普通商品住房用地计划拟供应6262亩，其中市本级3374亩，能够满足我市普通商品住房用地需求。

(2)充分征求意见。为实现经营性土地供应精准度，我局会同城区各区政府、规划部门、住建部门及四大平台公司等相关部门，根据征地拆迁及规划情况，对达到供地条件的项目用地纳入供应计划，在统筹考虑市场需求及实际情况，优化用地供应结构及布局。

(3)实行精准供应。为确保计划的执行率，根据市政府要求，建立了国土、住建、规划、财政、辖区政府等部门联席机制。

对供应计划按月度进行排序，确保经营性土地供应能够做到有的放矢。2017年以来，城区完成经营性土地供应41宗4555亩，实现土地出让收入146.75亿元。

2.规范土地供应行为。

(1) 出台政策规范出让行为。2017年9月，我局起草并报请市政府印发《关于进一步规范土地出让工作的通知》（宜府办函〔2017〕102号）。2017年10月，我局起草并报请市政府印发《关于进一步加强城区征迁土地管理工作的通知》（宜府办函〔2017〕113号）。

(2) 严格落实集体决策制度。2017年以来，我市所有经营性土地供应工作由国土委会议审议决策。从2017年5月18日以来，张家胜市长共主持召开国土委会议5次，研究经营性土地供应总计42宗4157.49亩。

(3) 严格执行出让政策。我市城区经营性土地坚持公开竞价，没有设立任何有碍公平、公正、公开的限制性条件。2017年以来，我市经营性土地起始价合计为90.17亿元，实际成交价为146.75亿元。土地溢价率达62.74%。

(4) 严格落实净地出让制度。所有土地出让前必须达到净地标准。2017年以来，已供应的经营性土地全部实现净地交付，大部分土地已开工建设，进入认筹销售（如融公馆、恒大华府、碧桂园凤凰城、碧桂园阅江山、印象江南等）。

(5) 提高竞买保证金比例和缩短土地价款交纳时间。出让起始价1亿元以下的，竞买保证金设定为起始价的100%，1亿

元（含1亿元）以上的，竞买保证金设定为起始价的50%-80%。并要求签订合同后3个月内必须交清全部价款。目前土地价款执收情况较好，较好的实现了资金回笼。

（二）关于发展思路方面。

1.加强建投集团土地资源经营专业化能力建设。

（1）加强土地出让前地块规划优化研究，对地块用地性质及规划指标进行深入研究。

（2）加强新区土地开发时序研究，制定相关土地出让时序，增加土地出让价值，提升土地一级开发收益。

（3）提请市政府专题研究市级国有平台公司现状出让管理问题，一方面支持平台公司通过现状出让方式取得土地使用权用于融资，减少企业融资成本（节约征地拆迁成本），另一方面对平台公司取得现状出让土地加强监管，不经批准，不得用于实质性开发，维护正常的土地市场秩序。

（4）对各级政府平台公司的融资地块，均严格按照招拍挂方式公开出让，缴清土地出让价款方可办理不动产登记权证。对以往违规办理的土地使用证一律收回并注销，确保不发生违规抵押融资行为，有效防范政府债务风险。

2.加快棚改地块的土地供应。截至目前累计出让棚改项目4个。实现棚改项目土地供应678亩（环南B2地块42亩，纺机厂280亩、交运48亩、中央商务区318亩），实现土地出让收入达60亿元。有效缓解了棚改资金压力。

（三）关于政务服务方面。

1.加大行政审批“放管服”工作力度。市政务服务中心推行联合指导、联合踏勘、联合测绘、联合验收的“五联审批”机制，实现“一窗收件、一窗出证”服务模式。投资项目审批时限由134个工作日缩短为66个工作日。市规划局将建设用地规划许可时限由18个工作日缩短为8个工作日，将建设工程规划许可审批时限由18个工作日缩短为9个工作日，建设项目规划审查、审批时限由140个工作日缩短为53个工作日。

2.实行“标准地”出让制度。今年6月，我局提请市政府出台《宜昌市“标准地”出让工作试行办法》，企业竞得土地后通过政务服务中心完成告知承诺后即可开工，从拿地到开工仅需3个月时间，通过“标准地”出让制度，有利于促进土地节约集约利用；有利于落实“放管服”改革，减少审批环节，优化营商环境；有利于贯彻落实市委市政府决议，助推宜昌高质量发展。目前我市在全省已率先顺利出让标准地2宗188亩。

3.积极做好房地产税源管控。根据《市人民政府办公室关于加强建设项目税源管理的通知》（宜府办文〔2017〕14号）要求，我局在出让公告明确：“竞买人须承诺竞得后，在本市范围内注册具有法人资格的项目公司，并以该项目公司的名义签订出让合同、办理登记”，通过上述措施，增强了政府部门及时有效归集行业税收，保障财政收入。

（四）关于土地利用与城市经济社会发展密切联动方面。

为做好土地利用与城市经济社会发展密切联动，我局于2017年编制了《宜昌市城区住宅用地供应中期规划（2017—2021

年)和三年(2017—2019年)滚动计划》，并于2017年7月报市政府审议通过。

**市城区住宅用地供应中期规划(2017—2021年)
和三年(2017—2019年)滚动计划表**

区域	三年滚动计划		
市城区	年份	供地计划(亩)	五类调控目标
	2017	2035	增加供地
	2018	2071	增加供地
	2019	2141	增加供地
小计	—	6247	—
区域	中期规划		
市城区	年份	供地计划(亩)	五类调控目标
	2017	2035	增加供地
	2018	2071	增加供地
	2019	2141	增加供地
	2020	2205	增加供地
	2021	2266	增加供地
小计	—	10718	—

三、下一步工作

为合理配置土地资源，切实加强国有建设用地供应管理，实现高质量发展，保证财政收益，我局在今后工作中将采取以下措施：

(一)进一步完善部门联动机制。加强各部门协调联动，形成工作合力，按照《关于建立房地产市场信息定期发布制度的通知》(鄂建文〔2018〕34号)要求，在市政府统一领导下，与财政、规划、住建等部门建立信息共享平台，统一技术标准，采取多渠道沟通方式，协力推进项目建设，共同高效高质服务我市建设项目。

(二)进一步做好房地产调控工作。严格落实7月31日中

共中央政治局会议关于合理引导房地产市场预期的决策部署，完善落实房地产调控措施，防范化解市场风险，促进建立房地产长效机制，确保市场平稳、房价稳定。结合商品住房需求和财政需求，合理确定年度住宅项目用地供应总规模，确保市场需求。根据土地市场行情，土地区位优势等情况，通过平衡同一时段不同区域住宅用地供应规模，实现高价盘和低价盘平衡。

（三）积极探索新的土地供应方式，防范化解市场风险。在土地出让方案中明确配套公益性公共设施无偿移交的要求；首次土地出让方案中明确了无偿配建人才房或保障房的要求；对住宅用地项目因地施策，全面实行招、拍、挂方式供地。在不违背国家法律法规的前提下，根据地块具体情况制定灵活多样的出让方案。如“限地价竞配建”、“限地价竞自持”、“限房价竞地价”等。在土地市场行情火热期间，可实行土地价格熔断机制，引导土地市场理性竞争。

（四）进一步落实产业用地政策。加强扶持政策落实力度，推动传统产业转型升级，鼓励新产业新业态发展，促进新旧动能转换。鼓励第二产业发展自营生产性服务业，对提高自有工业用地容积率用于自营生产性服务业的工业企业，可按新用途办理相关手续。对省级、市（州）产业用地指导目录中的鼓励类工业项目，土地出让底价可按《全国工业用地出让最低价标准》的70%执行。鼓励民营企业利用存量土地兴办教育、文化、养老等公共服务设施，在土地供应方式、用途改变等方面予以政策支持。

（五）积极盘活建投集团资产。全面摸排建投所属土地资产，列出资产清单，进行资产整合。通过盘活存量资产、利用好现有

的资产，防止资产闲置浪费，培育自身造血能力、实施战略性投资，进一步提升建投集团盈利能力和融资能力。

感谢提案委员会各位委员对国土资源工作的关心与支持。

宜昌市国土资源局

2018年8月23日

责任领导: 王玉伟

联系电话: 6736706 18907208159

承 办 人: 高世贵

联系电话: 6731572 18972516189

邮政编码: 443000

信息公开: 公 开