

太政办〔2019〕130号

市政府办公室关于印发太仓市土地指标

有偿使用管理办法（试行）的通知

各镇人民政府，太仓港经济技术开发区、太仓高新区、旅游度假区管委会，科教新城管委会，娄东街道办事处，陆渡街道办事处，市各委办局，各直属单位，健雄学院：

经市政府第33次常务会议讨论通过，现将《太仓市土地指标有偿使用管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。

太仓市人民政府办公室

 2019年9月23日

 （此件公开发布）

太仓市土地指标有偿使用管理办法

（试行）

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实最严格的耕地保护制度和节约集约用地制度，严格控制建设用地总量，调动区镇盘活存量土地积极性，更好地发挥市场在资源配置中的决定性作用，根据《江苏省国土资源厅关于印发<江苏省节约集约用地“双提升”行动计划苏州市“三优三保”行动工作实施方案>的通知》（苏国土资发〔2014〕446号）、《省政府办公厅关于印发江苏省增减挂节余指标流转使用管理暂行办法的通知》（苏政办发〔2017〕10号）、市委市政府《关于推进存量建设用地盘活促进全市土地节约集约利用的指导意见（试行）》（太委发〔2019〕28号）等文件精神，结合我市实际，制定本办法。

第二条实行有偿使用的土地指标包括永久基本农田补划指标、规划空间指标、年度新增建设用地计划指标（以下简称“年度用地计划指标”）、占补平衡补充耕地指标（以下简称“耕地占补指标”）、盘活存量建新指标。土地指标有偿使用价格按照《关于推进存量建设用地盘活促进全市土地节约集约利用的指导意见（试行）》（太委发〔2019〕28号）的要求，实行市政府指导价格与市场化配置并重的价格体系。

（一）永久基本农田补划指标是指经土地整治形成并验收合格完成报备的新增耕地以及符合《基本农田划定技术规程》要求的现状耕地，可用于补划永久基本农田的指标。

（二）规划空间指标是指土地利用总体规划修编时上级下达的新增建设用地空间指标和流量空间指标，以及“三优三保”专项流量空间指标。

（三）年度用地计划指标是指上级每年下达的农用地、未利用地转为建设用地的数量。

（四）耕地占补指标是指列入耕地占补平衡项目库，经验收合格完成报备，可用于耕地占补平衡的指标。

（五）盘活存量建新指标是指通过城乡建设用地增减挂钩、“三优三保”专项行动及其他存量建设用地异地盘活产生的建新计划指标。该项指标实际包含三项指标：用地计划指标、耕地占补指标、流量空间指标。

第三条 成立市土地指标有偿使用领导小组，市政府主要领导任组长，分管领导任副组长，相关部门主要负责人和区镇政府主要领导为成员，领导小组负责制定土地指标有偿使用相关政策，规范交易行为，协调处理交易纠纷等。领导小组办公室设在市资源规划局，由资源规划局主要负责人兼任办公室主任，分管负责人兼任副主任，业务科室负责人为成员，负责具体业务工作。市各有关部门、各区镇应按照各自分工，密切配合，合力做好相关工作。

（一）各区镇负责本区域范围内耕地保护、高标准农田建设、耕地后备资源开发、存量土地盘活等土地整治项目的实施工作。

（二）市指标有偿使用领导小组办公室负责建立市土地指标统一管理平台、对纳入管理平台的各类指标建立管理台账、组织协调指标有偿使用相关手续、编制并上报土地指标有偿使用方案、调整更新台账数据等相关工作。

（三）市资源规划局负责指导盘活存量项目实施的监督管理和技术指导。

（四）市财政局负责土地指标有偿使用资金管理、核算等工作。

（五）市审计局负责做好土地指标有偿使用的审计工作。

第四条 土地指标有偿使用的交易主体：各区镇委托实施“三优三保”项目的国资公司、各镇（区）政府（管委会）、市土地储备中心、市级保障项目用地市政府确定的购买指标单位、独立选址项目建设单位。

第二章 指标管理

第五条 永久基本农田补划指标。涉及的经国务院批准的省以上能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实无法避开永久基本农田保护区，需要占用基本农田的，实行永久基本农田有偿补划。

项目所在地区镇政府是落实补划任务的责任主体，涉及各区镇的永久基本农田补划任务由区镇自行落实。无法在辖区范围内落实的，由项目所在地区镇政府向市政府申请异地有偿补划。

市政府批准异地补划后，市资源规划局按照《基本农田划定技术规程》要求在全市范围内落实补划地块，编制永久基本农田补划方案。申请调出补划任务的区镇与落实补划任务的区镇签订有偿补划协议。在永久基本农田补划方案通过省级论证同意后，申请调出补划任务的区镇应根据协议及时支付永久基本农田有偿补划费用。

在下一轮土地利用总体规划修编时，永久基本农田保护任务如需在不同区镇间调整，原则上实施有偿调剂。

第六条 规划空间指标。各区镇使用年度用地计划报批用地时，应根据新增建设用地规模结算规划空间指标有偿使用费。区镇使用自己产生的存量盘活建新指标进行报批时无需缴费；跨省域或省域内购买的增减挂钩流转指标如不含规划空间指标，在使用时需结算规划空间指标有偿使用费。

市资源规划局在每次规划修改窗口期对各区镇落地上图的规划空间图层使用情况进行一次评估。市政府根据评估结果，对规划空间图层适当进行全市统筹调整。

第七条 年度用地计划指标。年度计划指标有偿使用的范围包括预下达计划、重大产业项目追补计划、奖励计划指标等，不包括由上级自然资源部门直接下达给建设项目的省以上独立选址计划。

使用年度计划指标的用地单位需缴纳指标有偿使用费。有偿使用面积按新增建设用地面积结算，其中可使用的农用地与耕地面积根据当年省厅计划下达文件等比例计算。

民生工程、基础设施项目等符合划拨用地条件的项目用地，可待供地后提请市政府返还有偿使用费。省重大项目用地先全额缴纳有偿使用费，待追补计划下达后按计划差额部分返还多缴部分。

土地征收前，用地单位应及时将年度计划指标有偿使用费缴存至市非税收入财政专户。

年度计划指标实行有偿使用后，征地报批中涉及的新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、农重金，均包含在有偿使用费中，无需另外缴纳。

第八条 耕地占补指标。耕地占补指标实行全市统筹，由市资源规划局统一建库管理。指标交易主体单位使用耕地占补指标时根据用地报件材料中占用的耕地面积按市政府指导价格直接向市财政缴纳耕地占补指标有偿使用费。

各区镇实施年度占补平衡项目，财政局、资源规划局根据苏州市资源规划局与苏州市农业农村局验收后下达批文中的新增耕地面积下达奖补资金。

省以上独立选址项目的耕地占补指标可通过省补充耕地交易平台购买。鼓励其他各类项目用地单位通过省级平台购买耕地占补指标。

第九条 存量盘活建新指标。存量盘活建新指标使用不增加建设用地总面积，区镇之间交易存量盘活建新指标时默认同时交易用地计划指标、流量空间指标（计划与空间1:1配置）、耕地占补指标。

存量盘活建新指标使用通过市级土地指标统一管理平台进行交易。交易双方确定交易规模、付款时间等款项后，签订交易合同，交易合同交市资源规划局备案。在指标使用时，市资源规划局凭交易合同调剂指标台账，编制建新实施方案。

存量盘活建新指标交易成功后，受让方承担编制建新方案费用；出让方承担拆旧复垦地块新增耕地的保护责任。

第十条跨省域或省域内购买的增减挂钩结余指标经市政府分配后由取得指标的单位直接缴纳指标使用费。

第三章 指标价格

第十一条 实行市政府指导价格与市场化配置并重的价格体系。有偿使用指导价格为：永久基本农田补划指标10万元/亩；新增建设用地规划空间指标60万元/亩；年度用地计划指标50万元/亩；耕地占补平衡指标10万元/亩；盘活存量建新指标(含流量空间指标、用地计划指标、耕地占补指标)120万元/亩。

第四章 指标交易

第十二条盘活存量产生的建新指标使用必须通过市土地指标统一管理平台。各区镇需要使用建新指标，需向市土地指标有偿使用领导小组办公室提出申请，经领导小组审核通过后，可使用建新指标；市级保障项目用地由市级统筹使用。

交易模式：采取定向交易、定价交易和竞价交易。定向交易是指区镇需要使用自己实施产生的建新指标，需向市指标有偿使用领导小组办公室申请并经领导小组同意后使用。定价交易是指市级保障项目用地，市政府确定的指标使用主体按照指导价格或指定价格支付有偿使用费的方式。竞价交易是指纳入市级指标交易平台的建新指标以挂牌方式交易，有购买意向的区镇或市政府确定的使用主体报名竞买，市级交易平台指标池用于挂牌的建新指标来源：区镇意愿交易的建新节余指标和市政府统筹区镇的建新指标。交易指标为“三优三保”建新指标时，使用指标单位与“三优三保”项目实施公司签订交易合同。

第五章 资金管理与使用

第十三条 成立市级土地指标有偿使用资金专户，每年从经营性用地收益中提取2%的资金入专项资金库，作为启动资金。土地指标有偿使用资金专户由市财政局统一核算，专款专用，不以盈利为目的。

第十四条 省级平台竞购指标（含增减挂钩结余指标与耕地占补指标）的支出与收入、耕地占补指标奖补资金与有偿使用费的支出与收入、年度用地计划指标有偿使用费收入、土地规划空间指标有偿使用费、盘活存量建设用地对区镇的奖补资金等涉及土地指标有偿使用的市级资金均纳入土地指标有偿使用资金专户。

第十五条年度用地计划指标有偿使用费、规划空间指标有偿使用费的收入主要用于耕地占补指标、存量盘活建新指标的奖励与收购。存量盘活建新指标的交易收入与占补平衡指标奖补资金应优先用于平衡各区镇取得指标的成本性支出，包括拆迁、安置、复垦成本等。结余资金可用于耕地与基本农田保护支出、镇村基础设施建设等。

第六章 监督管理

第十六条市资源规划局、财政局、审计局等部门在各自职能范围内对土地指标有偿使用工作进行监督和管理，及时协调解决相关问题。市资源规划局接受单位和个人对土地指标有偿使用中违法、违纪、违规行为的举报和投诉。

第七章 附则

第十七条 本管理办法自印发之日起试行，由市土地指标有偿使用领导小组办公室负责解释。

附件：太仓市土地指标有偿使用领导小组成员名单

附件

太仓市土地指标有偿使用领导小组成员名单

组 长：王建国 市委副书记、市政府市长

副组长：顾晓东 市委常委、市政府常务副市长

成 员：白 斌 市政府办公室副主任

王莉萍 市发改委主任

吴忠良 市工信局局长

凌晓波 市财政局局长

何永林 市资源规划局局长

 童 刚 市住建局局长

 顾宇靖 市农业农村局局长

 沈玉其 市生态环境局局长

 王建平 市审计局局长

郑 洁 市金融监管局局长

 李 焱 太仓港经济技术开发区港区党委委员、

规划建设局局长

 李 刚 太仓高新区管委会主任

 严 枫 城厢镇镇长

 毛雅萍 沙溪镇镇长

 张 义 浏河镇镇长

 李 峰 浮桥镇镇长

 李天一 璜泾镇镇长

 陆 江 双凤镇镇长

领导小组办公室设在市资源规划局，由何永林同志兼任办公室主任，缪永华同志兼任办公室副主任。今后因人事变动或分工调整造成人员变化，由相应人员自行递补，不再另行发文。

|  |
| --- |
|  抄送：市委各部委办局，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委、市法院、检察院，市人武部，市各人民团体。 |
|  太仓市人民政府办公室 2019年9月23日印发 |