

包头市土地一级开发办法

第一章 总 则

第一条 为进一步加强自然资源的保护和合理开发利用，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，鼓励、引导和规范土地一级开发工作，更好地实施城市总体规划和土地利用总体规划，根据《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》等有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 在昆都仑区、青山区、东河区、九原区范围内开展的土地一级开发项目，适用本办法。

第三条 本办法所称土地一级开发，是指市人民政府依据国民经济和社会发展规划、城市总体规划和土地利用总体规划，使用社会资金对项目范围内的土地及地上物实施征收（收回、收购）补偿，并进行适当的基础设施配套建设等土地出让前期工作，使土地具备供应条件的行为。

第四条 市土地储备管理委员会为土地一级开发工作的决策机构，负责制定土地一级开发政策，确定土地一级开发计划，组织审定土地一级开发成本，研究解决土地一级开发工作中其他重大事项。具体组织工作由市土地储备中心会同相关部门负责。

市土地储备管理委员会成员单位按照各自职责，做好相关工作。

第五条 土地一级开发的主要内容：

（一）实施集体土地征收、国有土地收回（收购）工作；

（二）实施地上（地下）建筑物、构筑物及其他附着物的征收、补偿工作；

（三）完成地上（地下）建筑物、构筑物及其他附着物的拆移及土地平整等工作；

（四）实施必要的基础设施配套建设；

（五）组织编制项目规划设计方案；

（六）其他与土地一级开发相关的工作。

第六条 土地一级开发实行计划管理，开发项目需列入年度土地储备计划，并做好用地控制和预留工作。

第二章 土地一级开发实施方式

第七条 土地一级开发坚持政府主导、市场化运作的原则，市土地储备中心组织实施商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地项目的土地一级开发工作，市土地储备中心、辖区政府及土地一级开发投资人签订土地一级开发项目实施协议，约定土地一级开发项目具体工作。

工业园区项目的土地一级开发工作由市政府授权市四区政府及稀土高新区管委会组织实施。

第八条 土地一级开发各方主体应加强工作协调，统筹推进项目工作。

（一）市土地储备中心负责计划、统筹、协调土地一级开发工作，审核土地一级开发项目实施方案；配合辖区政府办理相关行政审批手续；会同辖区政府制定征拆迁补偿方案；按进度安排拨付征收补偿资金；委托专业机构进行项目资金监管；组织或委托专业机构进行项目土地验收；会同财政部门审定项目成本；申请项目成本结算。

（二）辖区政府负责组织土地一级开发投资人的挂牌或招标工作；组织开展前期调查工作；制定土地一级开发项目实施方案及拆迁补偿方案；实施项目范围内土地征收（收回、收购）工作，及地上建（构）筑物、附着物的征收补偿拆迁安置等工作，使项目范围内土地达到供地条件；负责组织实施必要的基础设施配套建设等工作。

（三）土地一级开发投资人负责土地一级开发资金的筹措，确保投资资金及时到位，配合区政府组织开展相关工作；按照规划要求，编制项目规划设计方案。

第三章 土地一级开发投资人的选择和确定

第九条 土地一级开发项目原则通过挂牌或招标方式确定土地一级开发投资人。项目实施周期从签订土地一级开发协议之日起至项目验收合格之日止，原则上不超过1年，最长不超过一年半。年利润率不超过18%，项目实施周期每提前三个月，利润率可增加1%，

最高增加不高于 2%。

第十条 各地区政府引进的本市国有独资（或控股）企业提供土地一级开发资金的，经市政府批准，可直接确定为土地一级开发投资人。年利润率由市政府确定，原则上不超过 13%。

第十一条 土地一级开发投资人不得擅自将项目转让给第三方。

第四章 土地一级开发实施程序

第十二条 土地一级开发项目实施程序：

（一）确定项目范围。依据城市规划确定具体范围，市规划部门对列入年度土地储备计划的一级开发项目土地进行控制性规划编制工作。

（二）前期调查。对项目范围内土地及地上（地下）建筑物、构筑物和其他附着物的面积、权属等基本情况进行调查。

（三）确定必要的基础设施建设标准。

（四）确定土地一级开发投资人。

（五）编制项目实施方案。项目实施方案由辖区政府编制，土地储备中心审核，经市土地储备管理委员会审定后，上报市政府批准。项目实施方案包括项目基本情况、实施方式、资金筹集计划、开发进度安排、利润率、成本预算、预期土地收益及未按期完成土地一级开发内容的违约责任等。

（六）签订土地一级开发项目实施协议。协议内容包括：

1. 项目基本情况;
2. 开发内容;
3. 一级开发利润率;
4. 资金预算及支付方式;
5. 协议各方权利与义务;
6. 开发期限及实施进度;
7. 项目验收;
8. 成本审定与结算;
9. 违约责任、争议的解决方式;
10. 其他事项。

(七) 开展工作。土地一级开发项目实施协议签订后, 土地一级开发投资人按约定将土地一级开发资金一次性或按项目进度分期注入到指定账户, 并按照规划要求编制项目规划设计方案; 辖区政府按期组织实施项目征收补偿拆迁安置和维护社会稳定工作; 市土地储备中心根据项目实施进度及辖区政府用款申请拨付资金并跟踪土地补偿资金落实情况。

(八) 组织验收。土地一级开发项目完成后, 辖区政府提请市土地储备中心组织验收, 市土地储备中心在 10 个工作日内组织或委托专业机构进行项目土地验收, 验收合格的建设用地纳入土地储备库。

(九) 成本审核。项目土地一级开发验收合格后, 1 个月内市土地储备中心会同财政部门完成土地一级开发成本审核工作, 辖区政府配合提供相关资料。

第五章 土地一级开发资金与成本管理

第十三条 土地一级开发资金管理专户储存、专款专用、联审联批，严格执行土地储备资金管理等相关规定。

第十四条 土地一级开发项目投资人须交纳不低于项目预算投入资金 2% 的履约保证金，市土地储备中心负责管理，项目验收合格后退还。

第十五条 土地一级开发项目成本包括审定的投入资金及一级开发利润。

第十六条 审定的投入资金使用范围：

（一）测绘、钉桩、勘界、规划、评估、中介咨询、公告、委托调查等前期费用；

（二）国有土地及地上房屋征收（收回、收购）、补偿，集体土地及地上物征收补偿，建设用地报批涉及有关税费等；

（三）地上附着物拆除、渣土清运、围墙施工、地下管网或其他地下构筑物的拆移等费用；

（四）必要的基础设施建设费用；

（五）土地一级开发过程中发生的审计、工程监理、土地管护、法律服务等费用；

（六）辖区政府实施费：项目实施过程中，可据实列支与项目有关的工作费用；未按期完成土地一级开发工作内容，或实施过程中出现抢建房屋、集体上访及突发事件等处置不力的，不予支付实

施费。

(七) 其他相关支出。

第十七条 土地一级开发投资人按时足额将土地一级开发资金注入指定账户的，按照审定的投入资金计提土地一级开发利润。

第十八条 土地一级开发项目验收合格具备供地条件后，由市土地储备中心对该地块实施收储，在公开出让前按协议约定与土地一级开发投资人结算成本（不含一级开发利润），资金由市财政部门统筹安排及时拨付市土地储备中心。

第六章 土地一级开发项目土地供应

第十九条 为了鼓励土地一级开发投资人参与土地竞买，土地一级开发项目出让时，竞买保证金为土地出让起始总价款。

第二十条 土地一级开发项目用地公开出让时，土地一级开发投资人应参与土地出让竞买，并可以优先以土地出让起始价报价。若超过一家参与竞买并转为现场竞价的，首次竞买加价幅度为一级开发利润总额的 50%。

第二十一条 土地一级开发投资人参与土地竞买成功的，在结算一级开发成本时，利润率按一级开发协议约定的利润率减半执行，并在土地一级开发项目实施协议中予以明确。

第二十二条 通过土地一级开发方式完成的项目用地公开出让未成功的，市政府将重新确定土地出让起始价，原则上政府土地出

让收益不低于起始价的 30%。

第七章 附 则

第二十三条 稀土高新区、石拐区、白云矿区、土右旗、达茂旗、固阳县的土地一级开发工作可参照执行。稀土高新区土地一级开发实施方案报市政府批准后执行。

第二十四条 列入自治区年度棚户区改造计划的项目按照棚改有关政策执行，不适用本办法。

第二十五条 本办法自颁布印发之日起施行，原《包头市人民政府办公厅关于印发包头市土地一级开发办法的通知》（包府办发〔2016〕128号）同时废止。

抄送：市委办公室。

市人大常委会办公室、政协办公室。

包头市人民政府办公室

2019年2月13日印发

