

广西壮族自治区人民政府办公厅关于进一步 加强和规范自治区本级国有土地 资产管理工作的通知

(桂政办发〔2021〕123号)

各市、县人民政府，自治区人民政府各组成部门、各直属机构：

自治区本级国有土地资产是指自治区党政机关、企事业单位及其下属企事业单位（以下统称区直单位）使用的国有土地，是自治区人民政府的重要资产。为进一步加强和规范自治区本级国有土地资产管理，促进自治区本级国有土地良性开发，为我区高质量发展提供有力保障，经自治区人民政府同意，现将有关事项通知如下：

一、总体要求

规范自治区本级国有土地资产全链条管理，着力建立健全产权明晰、规划统筹、处置规范、利用高效、监管有效、动态更新的自治区本级国有土地资产管理体系，统筹兼顾自治区本级与市、县以及区直单位的权益，切实维护土地所有权人权益，促进国有资产保值增值，实现创新协调发展、多方共赢。

二、主要措施

（一）开展土地清查，明晰土地权属。

1. 开展土地资产清查。自治区自然资源厅牵头负责组织制定国有土地资产清查的统计口径、清查操作指南等，建立土地资产信息化常态化管理机制。区直单位要按要求定期更新本单位及所属企事业单位名录，全口径全覆盖查清本单位使用的国有土地数量、权属、用途、位置以及土地存在的出租、抵押、纠纷、被侵占、开发或闲置等基本情况，建立国有土地资产管理台账，于每年12月31日前将单位名录及国有土地资产管理台账（含矢量数据）报送自治区自然资源厅汇总。（牵头单位：自治区自然资源厅、财政厅、国资委；配合单位：区直单位，各市、县人民政府）

2. 加快土地确权登记。区直单位要充分利用已有的用地资料及第三次国土调查数据等，加快申请不动产确权登记。土地界址清楚、权属无争议但材料不齐全的，应及时补充完善相关材料，再申请不动产确权登记；土地界址清楚、权属无争议且材料齐全的，应尽快申请不动产确权登记，由各市、县不动产登记机构开设“绿色通道”加快办理。各市、县人民政府要本着依法依规、尊重历史、实事求是，保护国有资产、兼顾各方利益的原则，积极妥善处理土地历史遗留问题。（牵头单位：各市、县人民政府；配合单位：区直单位）

3. 加快土地权属纠纷与侵权问题处理。各市、县要按照“属地管理、分级负责”原则，充分发挥法院、检察院、公安等机关职能作用，做好区直单位土地权属纠纷与侵权问题处理，力争2024年底前基本解决历史遗留问题。属于权属纠纷的，应按照相关程序进行调处化解。属于侵权的，可通过司法等手段加

大侵权处理力度。区直单位要加大对国有土地资产的巡查保护力度，及时发现和制止非法侵占国有土地的行为，并向当地人民政府报告。（牵头单位：各市、县人民政府；配合单位：区直单位）

（二）做好土地开发利用规划计划。

4. 与国土空间规划衔接。各市、县在开展国土空间规划编制及修改时，应统筹非营利性教育、文化、卫生等公益事业用地、城市基础设施用地和自治区本级储备土地用地空间规划布局，并征求自治区自然资源厅意见。要将自治区本级国有土地规划情况说明纳入国土空间规划，并列为规划成果审核要点之一。在符合法律法规和技术要求的前提下，在国土空间规划中应合理提高自治区本级储备土地的商业和住宅用地比例与开发强度，各地城镇开发边界内的自治区本级储备土地规划的商业和住宅用地比例原则上不低于总用地面积的40%；确因条件限制需适当降低比例的，需经自治区土地储备委员会办公室审核后，报自治区人民政府同意。（责任单位：自治区自然资源厅，各市、县人民政府等）

5. 编制土地收储计划。自治区土地储备中心要根据广西国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制自治区本级国有土地储备三年滚动计划，经自治区财政厅、自然资源厅审核后，报自治区人民政府同意；要根据各市、县城市建设发展和土地市场调控需要，结合当地经济和社会发展规划、自治区本级国有土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划及市、县人民政府债务情况等因素，合理制订自治区本级国有土地年度储备计划。（牵头单位：自治区自然资源厅、财政厅；配合单位：各市、县人民政府，区直单位）

6. 促进土地高效利用。严格按照国家和自治区相关建设用地控制指标要求，以国土空间规划为依据，充分论证用地规模，统筹做好自治区本级国有土地开发建设工作。各市、县引进产业项目时，要与产业项目用地受让单位签订投资监管协议，明确亩均投资强度和亩均产出，加大监管力度，促进节约集约用地、开展分期分批用地、弹性用地。对存在大量批而未供或闲置土地的市、县，自治区自然资源厅不再受理其新的自治区本级国有土地用地申请，不予审查通过其土地征收成片开发方案。（牵头单位：各市、县人民政府；配合单位：区直单位）

7. 保障各方合法权益。自治区本级国有土地原则上应由自治区本级出资收储、供应；如委托市、县人民政府出资收储、使用自治区本级国有土地，可采取等价置换土地或上解土地出让收益等方式保障自治区本级收益。采取上解土地出让收益方式的，以商业、住宅、旅游、娱乐用地等经营性用途或综合用途出让的，自治区按不低于土地出让成交总价的10%计提土地出让收益；以工业（仓储）用途出让的，自治区按不低于国家工业用地出让最低价标准计算土地出让总价的5%计提土地出让收益；具体计提比例在供地方案中予以确定。（牵头单位：自治区自然资源厅、财政厅；配合单位：各市、县人民政府，区直单位）

（三）严格土地处置管理。

8. 严格产业项目用地管理。各市、县人民政府及国有农林场等区直单位招商引资涉及盘活使用自治区本级国有土地的，须经自治区自然资源厅审核后，再依法组织产业项目论证，严格按照国土空间规划、国家和自治区有关产业用地政策和现行自治区本级国有土地处置政策办理，依法依规支持项目落地。

（牵头单位：自治区自然资源厅；配合单位：各市、县人民政府，区直单位）

9. 规范土地处置审批管理。除城市基础设施用地、公益事业用地等符合以划拨方式供地外，未经自治区人民政府批准，各市、县人民政府及区直单位不得擅自处置自治区本级国有土地，不得办理有关用地处置手续。未完成相关用地报批手续但已处置自治区本级国有土地的，应及时完善相关用地手续。对存在自治区本级国有土地未批先用、供而不报等问题的市、县，由自治区自然资源厅暂停审核其上报的自治区本级国有土地出让方案。（牵头单位：自治区自然资源厅；配合单位：各市、县人民政府，区直单位）

10. 规范国家作价出资（入股）、授权经营处置方式的使用。根据原国土资源部《关于改革土地估价结果确认和土地资产处置审批办法的通知》（国土资发〔2001〕44号）以及原国土资源部办公厅《关于印发〈企业改制土地资产处置审批意见（试行）〉和〈土地估价报告备案办法（试行）〉的通知》（国土资厅发〔2001〕42号）规定，经自治区人民政府批准改制，且经自治区人民政府批准实行授权经营或国家控股公司试点的企业，方可采用授权经营或国家作价出资（入股）方式配置自治区本级国有土地。对从事生产经营活动的事业单位改革土地资产处置，按有关土地管理规定办理。（牵头单位：自治区国资委、财政厅、自然资源厅；配合单位：各市、县人民政府，区直单位）

11. 规范土地出租、抵押管理。未纳入收储计划的自治区本级国有土地对外出租的，区直单位与承租人必须依法依规签订租赁合同，送自治区自然资源厅、财政厅、国资委备案。合同应明确租赁土地位置、面积、用途、租赁期限、租金标准、缴款时间、缴款方式、违约责任等，约定如出现政府征用、自治区收储等情况时退租解约的程序和条件。以不符合法律法规规定方式出租的，由土地出租单位自行与承租方解约。已纳入城镇开发边界范围内的自治区本级国有土地，其出租年限不得超过5年；其余自治区本级国有土地，其出租年限不得超过国家规定的20年上限。出租年限超过10年或出租面积超过500亩的，经自治区自然资源厅、财政厅审核后，报自治区人民政府同意；其余出租的，按现行国有资产管理相关规定履行审批程序。区直单位要规范土地出租管理，对已出租的土地进行全面梳理，按照国家、自治区有关要求完善相关手续。出租以划拨方式取得建设用地使用权的，所获得的租金应当按照自治区财政有关规定进行管理。已纳入收储盘活范围的自治区本级国有土地，未经自治区自然资源厅、财政厅审核并报自治区人民政府批准，土地使用单位及其主管部门不得擅自对外出租或抵押；原已对外出租或抵押的，如违反国家和自治区有关规定，由土地使用单位及其主管部门负责解除出租或抵押。自治区自然资源厅、财政厅、国资委、地方金融监管局等单位要制定具体的管理措施，尤其要防范土地资产抵押过程中可能存在的重大金融风险隐患。（责任单位：区直单位）

（四）完善土地要素市场化配置。

12. 创新土地储备方式。创新“置换成储”模式。市、县人民政府因产业发展需大面积使用城镇开发边界内的自治区本级国有土地的，可将城镇开发边界内集中建设区等价值的规划商业或住宅用地，通过置换成储的方式交由自治区收储，具体收储方案由自治区土地储备委员会办公室与有关市、县人民政府协商确定。创新“自治区市县合作收储”模式。根据市、县需求，经自治区土地储备委员会办公室同意，可采取自治区、市、县合作收储模式，即由自治区出资及督导，市、县人民政府作为收储实施主体，以签订协议的方式确定合作收储范围，明确双方职责，自治区按自治区本级投入要素和应分配的收益计提合作综合收益，具体合作方案由自治区土地储备委员会办公室与有关市、县人民政府协商确定。探索建立自然资源资产储备制度。探索对国有建设用地以外的全民所有自然资源资产实施储备并依法配置和利用，显化资产价值。扩大前期开发实施主体范围。自治区本级国有企业经自治区人民政府同意后，作为自治区本级储备土地前期开发项目的实施主体，协助开展自治区本级国有土地收储前期相关工作，通过委托方式约定具体工作内容。（牵头单位：自治区自然资源厅；配合单位：各市、县人民政府，自治区财政厅等）

13. 强化土地储备资金监管和支持。加强对自治区本级国有土地储备资金及所形成资产的监管。拓宽土地储备资金来源渠道，在不新增政府隐性债务的前提下，引导社会资本参与土地储备工作，并通过与土地储备机构联合开发取得合理回报。指导市、县建立健全土地储备成本足额补偿的可持续发展机制。
(责任单位：自治区自然资源厅、财政厅)

14. 创新土地供应方式。各市、县探索开展自治区本级国有建设用地供应涉及的工业项目实施“标准地”出让，工业用地出让应明确固定资产投资强度、容积率、单位耗能标准、环境标准、亩均税收等标准，缩短项目审批时间，为建立“标准地”出让制度提供可复制、可推广的实践经验。（牵头单位：自治区自然资源厅，各市、县人民政府；配合单位：区直单位）

15. 规范土地供应。各市、县人民政府按照自然资源部《产业用地政策实施工作指引（2019年版）》和自治区自然资源厅《广西壮族自治区产业用地政策实施工作指引（2020年版）》要求，在不影响公平、公正竞争的前提下，可设置土地供应前置条件，并书面说明设置土地供应前置条件的必要性、适用要求、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式等。积极探索促进生态产业发展的供地政策和多元供地方式，探索设置土地供应附带生态条件。加大对使用自治区本级国有土地的产业项目用地规模审查的力度，对产业项目配套的商品住宅用地，应根据项目业态及投资强度，合理确定用地面积比例，按照产业开发优先的原则，实行差别化用地政策，结合项目建设时序，分期配套供应商品住宅用地。严格限制产业用地与商品住宅用地捆绑出让行为，严禁借产业之名进行房地产开发。工业项目用地可兼容生产服务、行政办公、生活服务设施，科教用地可兼容研发与中试、科技服务设施与项目及生活性服务设施，兼容设施建筑面积比例不得超过项目总建筑面积的15%。（牵头单位：各市、县人民政府；配合单位：自治区自然资源厅）

三、保障措施

(一) 加强组织领导。各市、县人民政府和区直单位要加强组织领导，认真履职，切实加强和规范自治区本级国有土地资产管理。自治区土地储备委员会办公室要全面加强对自治区本级国有土地资产管理工作的统筹规划、政策指导和区域协调，扎实做好自治区本级国有土地储备盘活工作，防范土地资产融资过程中产生的金融风险，促进自治区本级国有土地资产保值增值。

(二) 加强沟通协调。区直单位要建立健全自治区本级国有土地资产管理规章制度，完善管理体制和运行机制，与各市县人民政府密切配合、协同推进、齐抓共管。

(三) 加强督促检查。自治区自然资源厅要通过实地检查、第三方评价及社会监督等方式，加强对自治区本级国有土地资产管理工作的督促检查。经自治区人民政府同意后，自治区自然资源厅每年对各市、县人民政府和区直单位的台账建立、工作落实、相关用地手续完善等情况进行通报。对违反自治区本级国有土地资产管理相关规定的单位和人员，依法依规进行责任追究。自治区自然资源厅每年年底将各级各有关单位贯彻落实本通知情况，尤其是违反相关规定和要求的情况报告自治区人民政府。

自治区已出台的关于自治区本级国有土地资产管理相关规定与本通知不一致的，按照本通知规定执行。本通知自印发之日起施行。

2021年11月22日

(此件公开发布)