

郑州市人民政府文件

郑政〔2021〕4号

郑州市人民政府

关于加强土地出让管理工作的意见

各开发区管委会，各区县（市）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为深入贯彻党的十九届五中全会精神，坚定不移落实房地产长效机制，加强土地出让管理，进一步提升土地出让组织效率，合理确定土地出让价格，加强房地产市场调控，确保新形势下房地产市场健康平稳发展，结合我市实际，提出如下意见。

一、优化土地全流程管理

坚持目标导向、问题导向，整合土地报批、征收、储备、供应和供后监管，土地储备机构全程介入土地报批、征收、储备、

供应和成本拨付，实现土地资源全程管控、统一开发、统一储备、统一供应，进一步提高政府资源掌控和市场调控能力、提高项目落地效率。

二、加强土地计划管理

(一) 统筹编制供应计划。以“保民生、促稳定”为重点，坚持总量控制、结构科学、布局合理、时序有效原则，依据市场需求、存量盘活、租赁住房、产业发展等要求，科学合理、统筹编制全市年度土地供应计划，年度土地供应计划要与做地计划、储备计划相衔接，做地计划要紧跟城市规划。年度土地供应计划经市政府批准后，及时向社会公开发布。未列入年度土地供应计划内的原则上不得组织供应。

(二) 实现计划精细管理。年度土地供应计划要结合区域存量房地产去化周期和市场销售价格变化情况，合理分解形成季度土地供应计划，由市级统筹编制、管控，分阶段、分区域优化供应时序、供应结构和供应面积。四个开发区、市内五区、上街区、中牟县、新郑市和荥阳市可根据市级安排，分解形成月度土地供应计划，有节奏地组织土地供应。

(三) 加快棚户区改造项目用地供应。严禁擅自批准新增棚户区改造项目。已批改造方案的棚户区项目，应设定完成期限，加快推进，限定期限内未完成的项目自期限届满按照本意见执行。

三、完善地价形成机制

(一) 健全市场价格体系。建立以基准地价、地价监测成果为基础，以市场指导价为基本调控手段的土地市场价格体系。以房地产市场交易资料和销售价格为依据，结合地价动态监测情况，充分考虑土地市场发育程度，科学精准制定土地市场指导价，原则上每年年初进行一次修订。有效引导商服、产业用地合理评估定价，符合市场行情和产业发展导向。

(二) 优化土地评估模式。从入围土地评估机构中随机抽取3家委托进行土地评估。土地评估应将市场指导价作为重要参考依据。住宅用地的土地出让前置条件中，要明确合理销售参考房价（毛坯房价格和装修价格），可按周边实际销售价格的10%浮动确定；评估时增加剩余法，计算方法为：楼面价=销售参考房价—税费—财务成本—建安成本—合理利润；2021年在郑东新区、郑州经开区、郑州高新区，以及市内五区非城改项目储备用地先行试用，然后有序推开。

产业用地评估过程中，可按项目业态细分情况进行评估，并结合相应物业自持比例进行修正；其中，物业自持比例50%的，按系数0.7修正，自持比例每增加10%，系数可衰减0.04，最低不小于0.5，且不得低于基准地价。

(三) 完善地价决策机制。地价评估结果实行专家评审和集体决策制度。市土地储备中心建立相应评审专家库，按照关联回避原则从中随机抽取3名专家，对地价评估技术路线和结果合理

性进行评审并出具评审意见；市土地储备中心结合专家评审意见提出出让起始价和出让初步方案，经市资源规划局集体会审、编制土地出让方案报请市政府审批，必要时，出让起始价和出让初步方案应报市土地供应协调决策小组审定。

四、加强市场调控管理

（一）科学构建动态调控机制。结合房地产市场销售价格、区域去化周期、区域成交案例、土地供应计划等，建立土地供应动态调控数学模型，将区域用地类型、价格、周期具象化，实现有效联动调控，为地价决策提供参考依据，确保全市年度住宅用地价格变化幅度控制在5%以内。

（二）分类适配土地竞买规则。住宅用地可采取“限地价、竞自持”方式出让或熔断后摇号确定竞得人，报（竞）价首次达到出让起始价的120%—130%时熔断。在产业项目相对集中、租赁住房需求较为旺盛区域，熔断后转入网上竞报自持比例，竞报最高者为竞得人，竞报自持比例达到100%后转入网上竞配建养老用房或公租房面积，配建面积多者为竞得人；在安置房供应量相对充裕、租赁住房供需相对平衡区域，熔断后由网上交易系统随机摇号确定竞得人。

商服和产业用地合理确定出让起始价，按照公开公平公正原则组织出让，鼓励多个市场主体充分自由参与竞争，充分发挥市场作用，采取“价高者得”方式出让，报（竞）价最高者为竞得人。

五、严格土地供后监管

(一) 明确部门监管责任。资源规划部门按照职责负责土地供后建设项目用地监管工作。其他前期纳入土地供应条件应在土地供后列入监管内容的，按照“谁提出、谁负责、谁监管”的原则进行监管，并适时向资源规划部门通报，其中：住房保障部门负责土地出让合同所约定物业自持比例、养老用房配建面积、房屋销售情况等方面的监管工作；发展改革、工信、生态环境、科技、商务、文化广电和旅游等部门负责相应的监管工作。

(二) 强化产业用地履约监管。开发区管委会、区县（市）政府负责每年对本辖区产业用地使用情况进行动态核查，并出具核查意见。产业项目建成投产后，开发区管委会、区县（市）政府应在约定期限内，组织对《投资建设合同》《产业发展承诺书》约定和承诺内容进行达标考核。达标考核通过的，出具项目达标验收意见；达标考核未通过的，按照规定追究违约责任，同时给予最长不超过二年的整改期；经整改后仍未达到验收标准的，由开发区管委会、区政府报市政府批准，或经县（市）政府批准后，按照相关约定，以成本还原原则进行审计和评估后第一顺位优先回购，资源规划部门依法定程序解除《土地出让合同》。

六、保障措施

(一) 加强领导，统筹协调。成立市土地供应协调决策小组，统筹协调土地供应工作，研究年度做地计划、储备计划和供应计划，审议四个开发区、市内五区、上街区、中牟县、新郑市和荣

阳市的土地供应计划以及市内五区、郑东新区的土地供应价格和供应方案，协调解决土地管理中的复杂疑难问题。市土地供应协调决策小组由市政府分管市长任组长，市资源规划局、市发展改革委、市财政局、市城建局、市住房保障局、市司法局等作为成员单位。产业项目等视情况可增加开发区管委会、区政府、做地主体参会。

（二）简化审批，提高效率。刻制市政府土地审批专用章，由市资源规划局在其管理区域内负责办理市政府土地报批、征收等事项。市政府土地收储、土地供应的审批结果以市政府土地审签事项公文处理简批单形式实现，不再另行下发土地收储、土地供应批复。

（三）落实责任，形成合力。建立中心城区经营性用地供应“有计划、有区域、有结构、有节奏”的房地产市场调控机制；建立宗地配套基础设施和公共设施建设管理协同机制；城建、住房保障、文物、人防、生态环境等部门应就各项土地供应条件制定标准化清单；市财政局要完善土地出让收益分配机制和成本拨付流程，在充分调动各方积极性的基础上，加强政府对资源的管控。

（四）严格标准，分类实施。全市范围内统一执行地价形成方式和竞价规则。审议决策及审批机制郑州航空港区、各县（市）、上街区可参照执行。

本意见自印发之日起施行，之前市级有关文件与本意见不一

致的，按本意见执行。

附件：郑州市土地供应协调决策小组成员名单

2021年1月4日

附 件

郑州市土地供应协调决策小组成员名单

组 长：高 永 副市长

副组长：王智明 市政府副秘书长

孙建功 市资源规划局局长

成 员：贾大勇 市资源规划局副局长

李伟涛 市发展改革委二级调研员

刘 健 市财政局二级巡视员

高必成 市城建局三级调研员

赵鲜玲 市住房保障局副局长

李惟锋 市司法局副局长

协调决策小组办公室设在市资源规划局，由孙建功兼任办公室主任，徐铭杰任办公室副主任。

主办：市资源规划局

督办：市政府办公厅九处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2021年1月5日印发

