

济南市人民政府

济政字〔2015〕12号

济南市人民政府 关于规范社会资金参与土地熟化工作的意见

各区人民政府、市政府有关部门：

为规范社会资金参与土地熟化工作，加快推进城市建设，根据上级相关文件精神，经市政府同意，现就社会资金参与土地熟化工作提出如下意见。

一、明确适用范围

本意见所指社会资金参与土地熟化工作主要适用以下范围：中心城区范围内旧城更新（改造）项目、市中心城城中村改造工作领导小组确定的城中村改造项目、市国有企业改革改制领导小组确定的国有企业改革改制项目、市东部老工

业区整体搬迁改造工作领导小组批准的企业搬迁项目，涉及大量居（村）民房屋征收、土地出让前确需投入巨额资金进行土地熟化的。其中，旧城更新（改造）和城中村改造项目须同时满足以下条件：单个项目开发用地总面积原则上不超过500亩；宗地内房屋征收数量原则上不少于100户；项目内宗地平均熟化所需资金原则上不少于2亿元（人民币）。

二、规范工作流程

社会资金参与土地熟化工作严格按以下程序实施。

（一）编制审查《项目土地熟化方案》。土地熟化主体（指市级各投融资平台、各区政府及济南高新区管委会，下同）负责编制《项目土地熟化方案》，市国土资源部门负责会同市规划、财政、城乡建设、审计部门对《项目土地熟化方案》进行预审。涉及国有企业改革改制、企业职工安置的，征询市国资委意见。《项目土地熟化方案》通过预审后，由土地熟化主体负责提报市国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让工作领导小组（以下简称市招拍挂领导小组）审定。

（二）确定土地熟化人资格。土地熟化主体按照审定后的《项目土地熟化方案》，以招标方式确定土地熟化投资人资格，并与其签订《项目土地熟化投资协议书》。

（三）编制审查《国有建设用地使用权挂牌出让方案》。土地熟化主体可根据项目熟化进度，对于熟化完成达到“净地”条件的宗地，按照“成熟一宗、提报一宗”的原则，向

市国土资源局提报《国有建设用地使用权挂牌出让方案》，并可根据项目建设实际，提出适当出让条件要求。市国土资源局负责对《国有建设用地使用权挂牌出让方案》进行审查，经市招拍挂领导小组审议，报市政府批准后实施。

三、相关政策要求

对于市政府常务会研究确定的大片区开发重点项目使用社会资金进行土地熟化的，由市规划部门编制项目或所在街区控制性规划，由土地熟化主体与土地熟化投资人签订《土地熟化和开发框架协议》，约定土地熟化、土地熟化资金及拨付期次、熟化周期、配建基础设施、投资回报方式等内容。土地熟化完成、具备净地出让条件后，市国土资源部门按规定程序分期分批供地。

引进社会资金参与土地熟化的项目，土地熟化周期一般为2年，原则上不超过3年。土地熟化主体可根据土地熟化成本、土地市场、熟化周期等因素，在《项目土地熟化投资协议书》中对土地熟化资金投入给予最高不超过15%的投资回报，并计入项目土地熟化成本。土地熟化投资人因自身原因终止土地熟化项目投资的，待熟化地块出让后返还其前期投入资金本金，不计利息，不给予投资回报。

本意见下发前已公告实施的土地熟化项目，各土地熟化主体应加大土地熟化力度，并根据熟化完成情况分类处置：凡能在2016年6月30日前完成土地熟化的，按照原土地熟

化投资约定实施供地；完不成土地熟化的，参照本意见规定重新签订土地熟化投资协议，实施“净地”出让。

四、加强工作监管

土地熟化主体要对土地熟化和社会资金使用中相关工作的真实性、合法性负责，严格按照规定管理和使用土地熟化资金，并自行委托审计中介机构对土地熟化过程进行跟踪审计，规范推进项目土地熟化工作。

市财政部门负责协助审计部门监督检查土地熟化资金管理使用情况；市国土资源、城乡建设、规划、住房保障管理等部门负责加强社会资金参与土地熟化项目的全过程监管，防范政府行政责任风险。

本意见自发布之日起执行，有效期为5年。以往政策与本意见不一致的，以本意见为准。

济南市人民政府

2015年5月18日

抄送：市委办公厅。

济南市人民政府办公厅

2015年5月18日印发
