

南昌高新技术产业开发区管委会文件

洪高新管发〔2021〕3号

南昌高新技术产业开发区管委会 关于印发《南昌高新区国有存量建设用地收储 工作实施细则》的通知

机关各有关部门，各镇、各管理处，各相关单位：

《南昌高新区国有存量建设用地收储工作实施细则》已经管委会 2021 年第 7 次主任会审议同意，现印发给你们，请照此执行。



南昌高新区国有存量建设用地收储工作 实施细则

为加强土地储备管理，有效配置土地资源，同时进一步完善土地储备制度，促进区域经济持续快速健康发展，根据《南昌市土地储备管理办法》（市政府第147号令），结合高新区收储工作开展经验，特此修订《南昌高新区国有存量建设用地收储工作实施细则》（洪高新管发〔2013〕7号）。

第一条 南昌高新区土地协调推进领导小组负责研究制定辖区内国有存量建设用地收储有关政策和制度，部署辖区内土地收储的重大工作，并负责审查土地收储实施方案。

第二条 各部门在土地收储工作中的分工和职责。

（一）城建局：牵头土地收储的谈判、沟通和协调；负责统筹辖区内土地收储工作，协调对接土地储备分中心等各有关部门；负责对被收储单位申请的收储补偿费用提出意见和建议；负责对收储方案提出意见和建议；负责对委托管护方案提出意见和建议；牵头定期巡查与考核储备土地的委托管护情况。

（二）土地储备分中心：参加土地收储的谈判、沟通和协调；负责委托第三方机构对拟收储土地进行测量和评估；配合对被收储单位申请的收储补偿费用提出意见和建议；负责编制收储方案

及报审工作；负责与被收储单位签订土地收储合同；配合原土地使用权人办理不动产登记证注销手续；负责将已征收的集体土地纳入储备库管理；配合定期巡查与考核储备土地的委托管护情况。

（三）市自然资源局高新分局：参加土地收储的谈判、沟通和协调；负责审核拟收储土地原出让情况；负责出具拟收储土地的控规条件；负责根据收储工作需要向土地储备分中心移交集体土地征收台账及其他相关资料；配合对被收储单位申请的收储补偿费用提出意见和建议；配合对委托管护方案提出意见和建议。

（四）经发局：参加土地收储的谈判、沟通和协调；负责对被收储单位为非软件服务外包企业的各项经济指标提出意见和建议；负责对因收储工作造成企业的经营损失提出意见和建议；负责对收储方案提出意见和建议。

（五）科创局：参加土地收储的谈判、沟通和协调；负责统计被收储单位为软件服务外包企业的各项经济指标；负责对因收储工作造成企业的经营损失提出意见和建议。

（六）财政局：参加土地收储的谈判、沟通和协调；配合对被收储单位申请的收储补偿费用提出意见和建议，并负责核算利息等财务费用；负责及时拨付土地收储补偿费用；负责对收储方案提出意见和建议；负责对委托管护方案提出意见和建议。

（七）投促局：参加土地收储的谈判、沟通和协调；负责审核被收储单位的投资项目、投资协议履行和完成等情况；负责对收储方案提出意见和建议。

（八）城管局：参加土地收储的谈判、沟通和协调；负责对拟收储土地的管理方式提出明确意见。管理方式明确为委托管护的，应根据上级与辖区内相关城市管理方面要求，同时结合拟收储土地实际状况，逐项提出委托管护要求；负责对委托管护方案提出意见和建议；配合定期巡查与考核储备土地的委托管护情况。

（九）执法大队：负责清理储备土地内附着违法建（构）筑物、附着物，处置管护工作中遇到的城市管理问题，依照工作职责及时处理突发事件。

（十）劳动保障监察大队：参加土地收储的谈判、沟通和协调；负责对被收储单位员工劳动关系的解除及员工遣散所引起的劳资矛盾纠纷调处提出意见和建议。

（十一）各镇（处）：负责约束属地居民乱堆、乱搭、乱建、挖堆土方或耕种（养殖）、秸秆焚烧等侵占储备土地行为，并做好清理工作。

（十二）高新市政管护有限公司：负责储备土地日常管理工作；负责对委托管护方案提出意见和建议，并按《委托管护合同》

进行日常管理、维护。

第三条 国有存量建设用地收储程序：

（一）确定收储对象。城建局根据管委会工作部署及年初制定的土地收储任务确定土地收储对象、制定土地收储计划，与意向收储单位商定土地收储工作后，通知土地储备分中心启动土地收储程序。

（二）确定管理方式。土地收储程序启动后，城建局明确拟收储土地状况，向城管局征求收储后土地管理方式的意见，并报送管委会大建口会审议。

（三）收储申请。原土地使用权人向土地储备分中心提出土地收储申请，并递交收储手续要求的相关材料。

（四）实地调查。土地储备分中心会同城建局、原土地使用权人对拟收储土地权属、面积、四至、用途及其地上建（构）筑物、附着物等情况进行实地调查和核实，并委托测量。

（五）收储费用测算。土地储备分中心委托有资质的评估中介机构对拟收储宗地内土地价格、房屋建筑物、装修、构筑物及辅助设施、有权属的园林绿化、设备（设备分可搬迁设备、不可搬迁设备）等进行评估。

评估机构须按委托评估协议的规定出具评估报告。原则上以评估报告中确定的价格作为收储补偿费用的指导性价格。若存在

特殊原因，管委会可与原土地使用权人协商确定收储补偿费用。协商确定的收储补偿费用应报送土地协调推进领导小组研究确定。

（六）方案报批。土地储备分中心编制土地收储方案与委托管护方案，征求管委会有关部门意见后，报党工委管委会批准。经营性用地收储方案应报原组织出让机关审核。

（七）签订合同。土地收储方案批准后，土地储备分中心与原土地使用权人签订《国有土地使用权收储合同》。

（八）权属变更。原土地使用权人与土地储备分中心共同向不动产登记部门申请办理权属变更。

（九）土地交付。原土地使用权人正式将土地交付给管委会后，土地储备分中心与高新市政管护有限公司签订《委托管护合同》。

（十）支付费用。土地储备分中心根据《国有土地使用权收储合同》约定的金额、期限和方式，向原土地使用权人支付收储费用。

第四条 评估机构进行收储土地估价时应当遵循合法、独立、客观、公正和诚信的原则。评估机构须与土地储备分中心签订具体项目的委托评估协议，明确评估内容、时间、费用、法律责任和有关要求等。

第五条 评估范围：

（一）土地的价值评估。

（二）房屋建筑物、装修、构筑物及辅助设施的价值评估。

（三）不可搬迁设备的残值评估。

（四）可移动设备和有权属的绿化搬迁等费用评估，并视情况给予部分搬迁损坏补偿评估。

第六条 评估原则：

（一）被收储土地用途为工业用地或土地取得方式为划拨用地

1. 土地收储补偿价值参考地块所属区域的工业基准地价进行评估。

2. 地面建筑物、构筑物补偿价值采取市场重置法进行评估。

3. 不可移动设备评估其使用残值，可移动的设备、绿化等资产评估其搬迁、调试安装等费用，并视情况给予部分搬迁损坏补偿。

4. 划拨用地的收储评估可参照上述工业用地的评估原则。若原土地使用权人取得划拨用地的实际价格高于评估价格，则参照实际价格。

（二）被收储土地用途为经营性用地

1. 土地收储补偿价值和地面建筑物补偿价值采取市场比较法进行评估。

2. 不可移动设备评估其使用残值，可移动的设备、绿化等资产评估其搬迁、调试安装等费用，并视情况给予部分搬迁损坏补偿。

（三）其他

1. 若有特殊情况，报送土地协调推进领导小组审议确定。

2. 若市政府对收储补偿有其他指示文件，则按照市政府文件精神办理。

第七条 协商原则：

（一）以原土地使用权人在土地开发建设方面的实际投入为依据，具体协商收储补偿费用。

（二）原土地使用权人应提供详尽的合同、发票、银行存根等相关凭据。

（三）地上建（构）筑物、附着物以评估机构估价为准。

（四）可认定为收储补偿的费用：

1. 土地出让金或划拨费。

2. 因土地产生的税费，主要包括印花税、契税、耕地税、土地使用税等。

3. 对土地的踏勘、测量、规划设计等非工程性项目开发费。

4. 地上建（构）筑物、附着物评估价值。

5. 利息费用。按照银行同期贷款基准利率核算，贷款利率最高上浮额度不超过中国人民银行公布的法定最高利率。

6. 其他经管委会确认可补偿的费用。

第八条 收储后的土地统一纳入储备管理。储备土地正式出让前，由高新市政管护有限公司承担管理职责。管委会大建口会审议确定具体管理方式，主要为以下两种：

（一）“荒改绿”。城管局把储备土地纳入年度“荒改绿”建设计划，根据辖区内“荒改绿”相关政策，通知高新市政管护有限公司具体实施。

（二）委托管护。土地储备分中心与高新市政管护有限公司签订《委托管护合同》，通知高新市政管护有限公司做好储备土地日常管护，主要包括巡查、清理、保护等工作。委托管护要求以管委会大建口会审议确定为准，并纳入《委托管护合同》。

第九条 原土地使用权人净地交付或经协商带附着物交付储备土地时，土地储备分中心召集城建局、城管局、高新市政管护有限公司共同现场确认并签订《土地交接单》。《土地交接单》应明确储备土地的管理方式。

因涉法涉案等特殊情况或原土地使用权人回避行为造成土地交接困难的，管委会法律顾问向原土地使用权人下达《律师函》，要求限期完成土地交接，超期则由高新市政管护有限公司直接接管。

第十条 储备土地被确定为“荒改绿”的，城管局根据辖区内“荒改绿”相关政策做好实施与监管工作。

第十一条 储备土地被确定委托管护的，土地储备分中心编制委托管护方案，征求有关部门意见并报管委会批准后方可生效和实施。费用标准参照《南昌市人民政府办公厅印发关于加强市本级储备土地管护和临时利用工作的通知》（洪府厅字〔2018〕281号）执行，具体如下：

（一）日常管护费用。采取按月包干制，包含管护期间发生的人工、水电、通讯交通、清理、围挡修缮等基本管理费用。费用支付时间以《土地交接单》签订之日起算，终止时间以《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》签订之日为准。费用标准为：储备土地面积小于20亩的，5000元/月；20亩（含20亩）-50亩的，8000元/月；50亩（含50亩）-100亩的，15000元/月；大于100亩（含100亩）的，20000元/月。原则上每半年结算一次管护费用，不足半年的以实际日

期结算。

（二）围挡建设费用（含围墙、栅栏，标识的设置）。根据管委会大建口会审议确定的委托管护标准，应在储备土地四至修建围挡用于日常看护的，原则上采用砖混结构，高度不得低于2.2米，费用为600元/米，采取实报实销；储备土地四至已有围挡或管理期内建设围挡的，围挡修缮经费从日常管护费用支出。

第十二条 城建局制作《储备土地考核单》，应逐项列出《委托管护合同》约定的委托管护要求，同时每季度会同城管局、土地储备分中心、高新市政管护有限公司赴现场进行考核。未完全按照委托管护要求履行义务的，扣除当前季度10%日常管护费用。被上级有关部门公开通报要求整改的，扣除当前季度全部日常管护费用。

高新市政管护有限公司每半年向土地储备分中心申请储备土地管护费用，费用金额由《委托管护合同》与《储备土地考核单》共同确定。

第十三条 发生下列严重侵占储备土地情形之一的，土地储备分中心应当提前解除《委托管护合同》，并追究受托管护机构相应的违约责任：

- (一) 储备土地上发现违章建筑。
- (二) 非法利用储备土地从事经营活动。
- (三) 不配合储备土地的清理、移交工作。
- (四) 其他改变土地用途、非法占用储备土地、污染储备土地等严重损害储备土地的情形。

第十四条 《委托管护合同》不具体约定期限，原则上在储备土地的《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》签订之日解除。因临时租用等特殊情况的，土地储备分中心有权单方面提前解除或调整《委托管护合同》。

第十五条 本规定自批准之日起实施。2013年4月24日管委会印发的《南昌高新区国有存量建设用地收储工作实施细则》（洪高新管发〔2013〕7号）同时废止。

（以此件为准）