南昌市人民政府办公厅文件

洪府厅发〔2020〕119 号

南昌市人民政府办公厅印发关于进一步加强统筹提升土地经营水平工作方案的通知

各县（区）人民政府、开发区管委会，湾里管理局，市委编办，市直有关部门，各市属国企：

《关于进一步加强统筹提升土地经营水平工作方案》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

附件：南昌市进一步加强统筹提升土地经营水平工作推进表

南昌市人民政府办公厅

2020 年 10 月 6 日

（此件主动公开）

关于进一步加强统筹提升土地经营水平工作方案

为进一步加强土地统筹管理，提升土地经营水平，实现土地效益最大化，促进我市土地市场的有序运行和健康发展，根据市委“彰显省会担当，我们怎么干”解放思想大讨论活动精神，结合我市实际，特制定本工作方案。

一、工作目标

开展土地供应潜力清查，全面摸清全市土地资源家底，并对我市土地运作工作现状进行研判分析，从“加强土地统筹、盘活存量土地、做好出让计划、创新开发模式、优化房价调控机制、完善拆迁政策、用好土地指标、健全土地管理和研究机制”等八个方面健全优化土地运作政策体系，进一步加强市级统筹，提升土地经营水平，助推南昌高质量跨越式发展。

二、工作内容

（一）加强土地统筹

一是摸清全市土地资源潜力。结合全国第三次国土调查成果、城市控规及新一轮国土空间规划，对各县区（开发区）、湾里管理局可供经营性用地、旧改（棚改）项目用地、土储项目用地、

市属国企（工业控股、轨道集团、国资产业集团、江铃等）所属土地进行细致梳理，从增量和存量两个方面全面摸清我市土地资源潜力。

牵头单位：市自然资源局

责任单位：各县区（开发区）政府（管委会），湾里管理局，市土地储备中心，工业控股、轨道集团、国资产业集团、江铃等市属国企

完成时限：2020 年 12 月底

二是建立全市土地“一张图”和“一张清单”。在摸清我市土地资源潜力的基础上，采用信息化技术手段，对国土空间规划、土地利用现状、土地管理等各类数据图层进行有机整合，建立全市土地“一张图”和“一张清单”，对土地利用情况进行全生命周期管理，实现“以图管地”。各县区（开发区）、湾里管理局利用土地“一张清单”进行招商引资，按照工程建设项目生成机制安排用地。

牵头单位：市自然资源局

责任单位：各县区（开发区）政府（管委会），湾里管理局

完成时限：2021 年 6 月底

（二）盘活存量土地

一是摸清全市存量土地家底。进一步开展批而未用土地（包括批而未供、供而未用土地）、闲置土地和低效用地清查工作，重点摸清批而未用和闲置原因以及低效用地企业意向等情况。

牵头单位：市自然资源局

责任单位：各县区（开发区）政府（管委会），湾里管理局

完成时限：2020 年 12 月底

二是加大批而未用土地消化和闲置土地处置力度。积极贯彻落实自然资源部建设用地“增存挂钩”机制和省政府“节地增效”行动有关要求，结合自然资源部年度新增建设用地计划指标下达方式调整，研究落实“增存挂钩”、“增违挂钩”的举措，加快批而未用土地消化，加大闲置土地处置力度，2020 年完成批而未用土地消化任务量 3.5 万亩，完成闲置土地处置任务量 3000 亩。同时，将批而未用土地消化和闲置土地处置情况与新增建设用地计划指标安排相挂钩，差别化配置新增建设用地，引导各县区（开发区）、湾里管理局使用批而未供和存量建设用地。

牵头单位：市自然资源局

责任单位：各县区（开发区）政府（管委会），湾里管理局

完成时限：持续推进

三是规范有序推进低效产业用地再开发。严格执行《南昌市人民政府关于推进城镇低效产业用地再开发促进产业高质量发展的指导意见（试行）》（洪府发〔2019〕27 号）有关规定，紧紧把握促进产业高质量发展的主题，按照“统筹平衡、突出重点、先易后难、分布推进”的原则，坚持“成熟一个、推进一个”，稳妥有序推进低效产业用地再开发，及时总结形成典型案例，树立产业用地

开发利用正确导向。

牵头单位：市自然资源局

责任单位：各县区（开发区）政府（管委会），湾里管理局

完成时限：持续推进

（三）做好出让计划

一是编制经营性用地供应五年规划。在摸清我市经营性用地资源潜力的基础上，综合考虑房地产市场调控形势、基础设施和公共服务设施配套建设、TOD 综合开发规划等情况，科学编制经营性用地供应五年（2021-2025 年）规划，合理确定未来五年经营性用地供应的总量、结构、布局、时序，以及对征地拆迁做地、基础设施和公共服务设施建设、城市设计编制等工作的安排。

牵头单位：市自然资源局

配合单位：各县区（开发区）政府（管委会），湾里管理局，轨道集团

完成时限：2021 年 6 月底

二是科学编制年度土地出让计划。根据经营性用地供应五年规划，结合土地市场变化趋势和房地产市场调控的要求，科学编制年度土地出让计划。

牵头单位：市自然资源局

配合单位：各县区（开发区）政府（管委会），湾里管理局

完成时限：每年度 3 月底

（四）创新开发模式

一是优化开发模式提高土地产出效益。市政府将土地出让计划连同征地拆迁、基础设施、公共服务设施等工作任务作为指令性计划按年度下达给各区（开发区）政府（管委会），由市政府统筹我市土地资源，扭转近年来市级统筹力度不强的局面，实现精准有序放地，促进土地出让从“净地”向“优地”的转变，土地出让计划执行率提高至 80%以上，有效提升土地经营水平。严格执行《南昌市人民政府关于进一步规范经营性国有建设用地使用权出让工作的意见》（洪府发〔2018〕24 号）等有关规定，坚持“公开、公平、公正”的原则，对土地出让设置业态条件进行严格审核，充分发挥市场配置土地资源的决定性作用。

牵头单位：市自然资源局

责任单位：各县区（开发区）政府（管委会），湾里管理局

完成时限：持续推进

二是加快推行工业“标准地”。根据产业准入、功能区划和相关区域评估要求，制定我市“标准地”控制性指标，明确新增工业项目“标准地”的投资、能耗、环境、建设、亩均税收等指标，通过政府事前发布标准、企业对标竞价，构建公开透明、规范高效的新型招商模式,以市场化方式遴选高质量项目。2020 年，国家级开发区及省级工业园区新增工业用地不低于 30%按照“标准地”制度供地；2021 年，国家级开发区及省级工业园区新增工业用地不

低于 60%按照“标准地”制度供地。同时，在土地出让合同和项目招商引资协议中明确，如工业项目未达到约定指标，则采取土地收回方式进行处置，并且明确土地收储价款标准。探索建立工业项目评价机制，积极推行先租后让、租让结合、长期租赁、弹性年期出让等用地方式，有效降低企业用地成本，切实服务实体经济发展。

牵头单位：市自然资源局

配合单位：市工信局、市投促局

责任单位：各县区（开发区）政府（管委会），湾里管理局

完成时限：持续推进

三是加快土地征迁扫尾进度促进土地及时供应。加快拟出让土地，特别是旧改（棚改）项目用地的征地拆迁交付进度，加快高压线迁改、基础设施建设等，加快土地熟化进度。各区棚改工作的重点应落在历年棚改项目的拔钉子和扫尾工作，于 2021 年 6 月底前完成棚改项目中剩余未供应经营性用地的净地交付工作，以此盘活整个项目拆迁腾出地块的开发利用；同时将棚改工作考核重点由考核房屋拆迁完成情况转为考核扫尾交地完成情况；棚改项目如不按期交地，则由辖区政府承担逾期交地期间的棚改债务利息。

牵头单位：市旧改办

责任单位：各区（开发区）政府（管委会），湾里管理局

完成时限：2021 年 6 月底

（五）优化房价调控机制

积极贯彻落实“一城一策、因城施策”的长效调控机制，以“稳房价、稳预期”为房价调控目标，加强房地产市场监测，坚持因地制宜、综合施策，进一步完善住宅销售限价定价机制，并逐年合理调整住宅销售限价。

牵头单位：市房管局

完成时限：2020 年 12 月底

（六）完善拆迁政策

进一步研究优化房屋征收工作机制，积极探索房屋征收成本市区两级按比例分担以及土地收益按比例分成的房屋征收模式，有效调动辖区政府征收工作积极性，加大征收工作力度，切实降低房屋征收成本，提高土地征收效益。

牵头单位：市房管局

完成时限：2020 年 12 月底

（七）用好土地指标

一是统筹本轮规划用地规模。对我市本轮土地利用总体规划的用地规模使用情况进行梳理，统筹结余规模用地指标，实行指标精准利用。

牵头单位：市自然资源局

配合单位：各县区（开发区）政府（管委会），湾里管理局

完成时限：2020 年 12 月底

二是科学编制国土空间规划。坚持生态优先、绿色发展，科学有序统筹布局生态、农业、城镇等功能空间，积极争取建设用地规模，优化国土空间结构和布局，提升国土空间开发、保护质量和效率。

牵头单位：市自然资源局

完成时限：2021 年 12 月底

（八）健全土地管理和研究机制

一是健全土地管理工作机制。严格执行国家、省、市土地管理有关政策规定，本着“依法高效、权责对等、制度规范”的原则，健全我市土地管理工作机制，促进我市土地资源高效运作。

牵头单位：市自然资源局

完成时限：市政府已出台文件，持续执行

二是成立市规划国土发展研究机构。加快成立市规划国土发展研究中心，承担全市城市规划发展策略、全市国土空间规划、土地经营运作、自然资源资产管理等方面的政策、法规、标准、规程等相关研究工作。

牵头单位：市委编办、市自然资源局

完成时限：2020 年 12 月底

三、工作要求

（一）严肃工作纪律。各单位和部门要从保障经济社会可持

续发展的高度，充分认识土地运作工作的重要性，增强责任感和紧迫感，以敢于担当的精神攻坚克难。各单位和部门要认真负责地推进土地运作工作，确保各项数据情况真实准确，防止出现搞形式、走过场、敷衍搪塞等行为，对于工作进展较慢或不积极配合工作的单位和部门，市委、市政府将予以通报。

（二）建立长效机制。各单位和部门要及时总结土地运作工作经验，从项目招商、土地开发利用、后期监管的全过程完善监管措施，注重日常监管和防范，加强部门协作和信息共享，建立长效机制，提升土地经营水平，提高我市土地资源服务经济社会发展的能力。

南昌市人民政府办公厅秘书处　　2020 年 10 月 9 日印发