

昆明市国土资源局
昆明市发展和改革委员会
昆明市住房和城乡建设局
昆明市工业和信息化委员会
昆明市林业局
昆明市人民政府金融办公室
昆明市科学技术局
昆明市环境保护局
昆明市国有资产监督管理委员会

文
件

昆国土资联〔2018〕11号

昆明市关于扩大国有土地有偿使用范围 的实施意见

各县（市）区人民政府、开发（度假）园区管委会，市直各委、办、局：

为贯彻落实《国土资源部 国家发展和改革委员会 财政

部 住房和城乡建设部 农业部 中国人民银行 国家林业局 中国银行业监督管理委员会关于扩大国有土地有偿使用范围的意见》(国土资规〔2016〕20号)和《云南省关于扩大国有土地有偿使用范围的实施意见》(云国土资〔2018〕45号)精神,进一步深化国有土地使用和管理制度改革,扩大国有土地有偿使用范围,促进国有土地节约集约利用,推动乡村振兴战略实施,推进城乡融合发展,经昆明市人民政府同意,提出以下实施意见。

一、鼓励公共服务项目用地有偿使用

根据投融资体制改革要求,对可使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等项目,逐步缩小以划拨方式供应土地的范围,鼓励以出让、租赁方式供应土地,支持县(市)区人民政府、开发(度假)园区管委会以国有建设用地使用权作价出资(入股)的方式提供土地,与社会资本共同投资建设。

以作价出资或者入股方式取得土地使用权的,应当以市、县人民政府、开发(度假)园区管委会作为出资人,由国资部门或财政部门代表政府依法履行出资人职责并制定作价出资或者入股方案,经市、县人民政府、开发(度假)园区管委会批准后实施。国有建设用地使用权作价出资(入股)的使用年限,应与政府和社会资本合作期限相一致,但不得超过对应用途土地使用权出让法定最高年限。在使用年期内,土地使用权可以依法转让、出租、抵押或者用于其他经济活动,但土地用途、

容积率等规划条件不得变更。(市国土资源局、市土地矿产储备中心、市国资委、市财政局牵头、市发展改革委、市住房和城乡建设局、市规划局等相关部门配合)

各地应依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等，及时制定公共服务项目基准地价，确保2018年内全面完成。公共服务项目用地出让、租赁应遵循公平合理原则，不得设置不合理的供地前置条件，只有一个用地意向者的，可以协议方式供应。(市国土资源局牵头)

二、完善国有企事业单位改制建设用地资产处置政策

事业单位等改制为企业的，其使用的原划拨建设用地，改制后不符合划拨用地法定范围的，应按照有偿使用方式进行土地资产处置；符合划拨用地法定范围的，可继续以划拨方式使用，鼓励申请按照有偿使用方式进行土地资产处置。(市国土资源局牵头、市国资委、市财政局配合)

上述单位改制土地资产划转的权限和程序按照国家及云南省分类推进事业单位改革国有资产处置的相关规定办理；土地资产处置的权限和程序参照云南省国有企业改制土地资产处置相关规定办理。(市国土资源局牵头、市国资委、市财政局配合)

政府机构、事业单位和国有独资企业之间划转国有建设用地使用权，划转后符合《划拨用地目录》保留划拨方式使用的，可直接到当地国土资源主管部门办理土地转移登记手续；需有偿使用的，划入方应持相关土地资产划转批准文件等，先办理

土地有偿使用手续，再办理土地使用权转移登记和变更登记手续。(市国土资源局牵头、市国资委、市财政局配合)

国有企事业单位改制以作价出资(入股)、授权经营方式处置的国有建设用地，改变用途、容积率等规划条件的，应按国家相关规定补交土地出让金。(市国土资源局牵头、市规划局、市国资委、市财政局配合)

三、规范国有农用地使用管理

根据国家和云南省的部署要求，开展基于土地调查的农用地等别调查评价与监测工作，建设并定期更新耕地、林地、草地等农用地土地等别数据库。县级人民政府要抓紧组织开展国有农用地基准地价制定和发布工作。加强对土地评估机构农用地价格评估工作的指导和监管，充分显化和依法维护国有农用地资产。(市国土资源局牵头、市农业局、市林业局配合)

坚持质量兴农、绿色兴农，调整优化农业生产力布局，支持以承包经营以外的合法方式使用国有农场、草场以及国家所有水域、滩涂等农用地进行农业生产，在申请国有农用地使用权登记时，国土资源主管部门可按相关批准用地文件、合同等，根据权利取得方式的不同，明确处置方式。不动产登记机构参照《不动产登记暂行条例实施细则》(国土资源部令第63号)有关规定，分别办理国有农用地划拨、出让、租赁、作价出资(入股)、授权经营使用权登记手续。(市国土资源牵头)

各地要加强国有农用地使用管理，使用国有农用地应当符合土地利用总体规划，不得擅自改变土地用途，耕地、林地、

草地等农业用途之间相互转换的，应依法依规进行。(市国土资源局牵头、市农业局、林业局配合)

国有农用地的有偿使用，严格限定在农垦改革的范围内。农垦企业改革改制中涉及的国有农用地，国家以划拨方式处置的，使用权人可以承包租赁；国家以出让、作价出资(入股)、授权经营方式处置的，最高使用年限不得超过50年。在使用期限内，使用权人可以承包租赁、转让、出租、抵押。国家以租赁方式处置的，使用权人可以再出租。(市农业局牵头、市国土资源局、市财政局、市金融办配合)

完善天然林保护制度，按照严格保护为主的原则，依法依规规范国有林地使用管理。(市林业局牵头、市国土资源局配合)

改变国有农用地权属及农业用途之间相互转换的，应当依规办理不动产登记手续。(市国土资源局、市农业局牵头、市林业局配合)

四、明确国有农场、牧场改革国有农用地资产处置政策

国有农场、牧场改制，应由改制单位提出改制方案，按照资产隶属关系向主管部门提出申请，主管部门提出明确意见并征求同级国土资源、发展改革、财政、农业、林业等相关部门意见后，报同级政府批准。对省人民政府批准实行国有资产授权经营的国有独资企业或公司的国有农场、国有牧场等，其涉及国有农用地需以作价出资(入股)、授权经营及划拨方式处置的，由省国土资源厅根据政府批准文件进行土地资产处置。(市农业局、市国土资源局牵头、市林业局、市财政局、市发展改

革委配合)

改制单位涉及土地已实行有偿使用或需转为出让或租赁土地使用权的，直接到当地国土资源主管部门申请办理变更登记或有偿用地手续。(市国土资源局牵头)

五、探索完善国有建设用地供应方式

各地可依据国家产业政策和企业成长周期，对工业用地采取先行以租赁方式提供用地、承租方投资工业项目达到约定条件后再转为出让的先租后让供应方式，或部分用地保持租赁、部分用地转为出让的租让结合供应方式。各地可根据实际情况，实行工业用地弹性年期出让政策，合理确定工业用地弹性出让年期。(市国土资源局牵头、市工信委、市规划局、市住房城乡建设局、市发展改革委、市财政局配合)

支持鼓励各地以土地使用权作价出资(入股)方式供应标准厂房、科技孵化器用地，为小型微型企业提供生产经营场所，促进大众创业、万众创新。(市国土资源局牵头、市发展改革委、市国资委、市财政局、市科技局配合)

六、规范国有土地使用权抵押管理

国有建设用地使用权抵押应按照物权法、担保法等相关法律法规的规定执行。农垦国有农用地使用权担保要按照《中共中央 国务院关于进一步推进农垦改革发展的意见》(中发〔2015〕33号)的部署和云南省贯彻落实意见，选择有条件的农场，以试点的方式有序开展。(市农业局牵头、市金融办、市国土资源局配合)

七、严格生态用地保护

按照有度有序利用自然、调整优化空间结构、加强生态环境保护的原则，严格管控土地资源开发利用，健全耕地草原森林河流湖泊休养生息制度，扩大耕地轮作休耕制度试点，统筹山水林田湖草系统治理，促进人与自然和谐共生。对国家及云南省相关法律法规和规划明确禁止开发的区域，严禁以任何名义和方式供应国有土地、用于与保护无关的建设项目。(市环境保护局、市国土资源局牵头、市规划局、市农业局、市林业局配合)

八、加强组织领导

各地要加强组织领导和统筹协调，切实做好扩大国有土地有偿使用范围的各项工作。市国土资源局等有关部门加强督促指导、检查评估和协调推进，确保各项工作落到实处。

各牵头部门会同配合部门，根据负责的事项内容，有针对性地制定具体事项的实施细则。



昆明市国土资源局



昆明市发展和改革委员会



昆明市财政局



昆明市土地矿产储备中心



昆明市规划局



昆明市住房和城乡建设局



昆明市农业局



昆明市工业和信息化委员会



昆明市林业局



昆明市人民政府金融办公室



昆明市科学技术局



昆明市环境保护局



昆明市国有资产监督管理委员会

2018 年 11 月 27 日

昆明市国土资源局

2018 年 11 月 27 日印发