

德宏州国土资源局
德宏州发展和改革委员会
德宏州财政局
德宏州住房和城乡建设局
德宏州农垦局 文件
中国人民银行德宏州中心支行
德宏州林业局
中国银行业监督管理委员会德宏银监分局
德宏州国有资产监督管理委员会
德宏州科学技术局
德宏州环境保护局

德国土资发〔2018〕69号

关于扩大国有土地有偿使用范围的实施方案

各县、市人民政府，州直有关单位：

为贯彻落实省国土资源厅、省发展和改革委员会、省财政厅、省住房和城乡建设厅、省农业厅、中国人民银行昆明中心支行、省林业厅、中国银行业监督管理委员会云南监管局、省国有资产

监督管理委员会、省科学技术厅、省环境保护厅《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)、《中共德宏州委办公室关于印发〈州委全面深化改革领导小组2018年工作要点〉和〈州委全面深化改革领导小组2018年工作台账〉的通知》(德办发〔2018〕21号)精神，州人民政府办公室转发了《关于扩大国有土地有偿使用范围的实施意见》(NO.410)，进一步深化改革国有土地使用和管理制度，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，推进城乡融合发展。现结合我州实际，制定以下实施方案：

一、总体要求

(一) 指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大以及十九届二中、三中全会精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，按照党中央、国务院的决策部署，立足基本国情和发展阶段，坚持和完善国有土地全民所有制，坚持和完善国有土地有偿使用制度，使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用，进一步深化改革国有土地使用和管理制度，扩大国有土地有偿使用范围，促进国有土地资源全面节约集约利用，更好地支撑和保障经济社会持续健康发展。

(二) 基本原则。

1. 坚持用途管制。严格落实国有农用地、建设用地和未利用

地用途管制，国有土地的开发、利用和保护应坚持生态优先的原则，必须符合土地利用总体规划、城乡规划和主体功能区规划等有关规划。

2. 坚持市场配置。落实国有土地所有权权益，明晰使用权为核心的国有土地资产产权归属、权利类型及对应权能。扩大国有建设用地有偿使用范围，推进国有农用地有偿使用，规范国有未利用地使用管理。完善国有土地有偿使用方式，健全公平开放透明的国有土地市场规则。

3. 坚持依法行政。依法扩大国有土地有偿使用范围，法律规定应当有偿使用的国有土地，必须有偿使用。根据投融资体制、国有企事业单位、农垦等有关领域改革要求，逐步缩小划拨用地范围。依法严格生态用地保护。

二、扩大国有建设用地有偿使用范围

(一) 鼓励公共服务项目用地有偿使用。根据投融资体制改革的要求，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，支持县市人民政府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。（州国土资源局、州发展改革委、州财政局、州住房和城乡建设局负责，列在第一位的单位为牵头单位，下同）

各县市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的原则，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。（州国土资源局负责）

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。（州国土资源局、州发展改革委、州财政局、州住房和城乡建设局负责）

（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。（州国土资源局、州财政局、州国资委负责）

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有关规定办理；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的有关规定办理。（州财政局、州国资委、州国土资源局负责）

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，划入方应持有有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。（州国土资源局、州财政局、州国资委负责）

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，应按照国家有关规定补交土地出让金。（州国土资源局、州住房和城乡建设局、州财政局、州国资委负责）

（三）规范国有农用地使用管理。根据国家的部署要求，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。（州国土资源局、州农垦局、州林业局负责）

坚持质量兴农、绿色兴农，调整优化农业生产布局，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照有关批准用地文件、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）的有关规定，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。（州国土资源局负责）

各县市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。(州国土资源局、州农垦局、州林业局负责)

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。(州农垦局、州国土资源局、州财政局、人行德宏中心支行、德宏银监分局负责)

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。(州林业局、州国土资源局负责)

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。(州国土资源局、州农垦局、州林业局负责)

(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、林业、农垦等有关部门意见后，报同级人民政府批准。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，由州国土资源局根据政府批准文件进行土地资产处置。(州农垦局、州林业局、州财政局、州国土资源局、州发展改革委负责)

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。（州国土资源局负责）

（五）探索完善国有建设用地供应方式。各县市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。各县市可根据实际情况，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。（州国土资源局、州住房和城乡建设局、州发展改革委、州财政局负责）

支持、鼓励各县市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。（州国土资源局、州发展改革委、州财政局、州科技局负责）

（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、担保法等有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）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。（人行德宏中心支行、德宏银监分局、州农垦局、州国土资源局负责）

（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。对国家及云南省有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。（州国土资源局、州环境保护局、州农垦局、州林业局负责）

（八）加强组织领导。各县市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。州国土资源局等有关部门将加强督促指导、检查评估和协调推进，确保各项工作落到实处。



德宏州国土资源局



德宏州发展和改革委员会



德宏州财政局



德宏州住房和城乡建设局



德宏州农垦局



中国人民银行德宏州中心支行



德宏州林业局



中国银行业监督管理委员会德宏银监局



德宏州国有资产监督管理委员会



德宏州科学技术局



德宏州环境保护局

2018年8月13日

(此件公开发布)