

# 济南市自然资源和规划局 济南市财政局 文件

济自然规划发〔2023〕51号

## 济南市自然资源和规划局 济南市财政局 关于印发《济南市土地储备项目管理实施细则（试行）》的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

《济南市土地储备项目管理实施细则（试行）》已经市委、市政府批准，现印发给你们，请遵照执行。



（联系电话：济南市土地储备中心计划策划部 51705122）  
（此件主动公开）

# 济南市土地储备项目管理实施细则（试行）

## 第一章 总 则

**第一条** 为规范土地储备项目实施，根据《财政部、国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）、《财政部、自然资源部关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89号）、《济南市土地储备办法》（济政发〔2021〕6号）等有关规定，结合本市实际，制定本细则。

**第二条** 土地储备项目是指根据国民经济与社会发展规划、国土空间规划等，将拟收储土地按照宗地、区域、工作时序、资金平衡等条件适当划分并纳入土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划后形成的管理基本单元。土地储备项目可以包含一宗地或多宗地；包含多宗地的，应当符合整体推进的要求。

**第三条** 本市市辖区内土地储备全部按项目实施，纳入计划管理，由市土地储备中心统一管理，各区政府（功能区管委会）是项目实施过程中的征迁责任主体。

对各区（功能区）、各市级平台已经实施的土地征拆熟化和其他无法纳入土地储备项目管理的，继续按现行土地出让收入分成办法执行。

**第四条** 土地储备项目应当实现总体收支平衡，即在项目全生命周期内，项目预期土地出让收入能够覆盖项目承接总成本，

国家、省规定计提，市重大基础设施建设专项资金计提（土地出让收入的 10%），市级重点产业项目支持资金（土地出让收入的 4%），和本细则第二十三条所述的资金。

对无法实现总体收支平衡的项目，经市委、市政府批准确需实施的，由市财政统筹解决资金缺口。

**第五条** 建立土地储备项目库。市自然资源和规划局、市土地储备中心负责组织各区政府（功能区管委会）、各市级平台公司提报未来五年内需要实施的项目，形成全市土地储备项目库，实施动态管理。

**第六条** 市土地储备中心负责组织土地储备项目实施，按照济政发〔2021〕6号文件规定确定项目承接主体。本细则所指承接主体仅适用于区政府（功能区管委会）或市区两级平台公司。

## **第二章 项目实施**

**第七条** 市土地储备中心每年第三季度组织各区政府（功能区管委会）、各市级平台公司编制下一年度拟实施的土地储备项目可行性研究报告，报市自然资源和规划局、市财政局审核，符合要求的项目，纳入下一年度土地储备计划。

**第八条** 对纳入下一年度土地储备计划的项目，由相关的区政府（功能区管委会）、市级平台公司编制项目实施方案，提报给市土地储备中心。项目实施方案包括项目概况、规划策划、实施周期、成本与收益测算、产业引入和项目承接方式等相关内容。

**第九条** 市土地储备中心对各区政府（功能区管委会）、各市级平台公司提报的项目实施方案进行审核，报市自然资源和规划局、市财政局审查。

**第十条** 市自然资源和规划局会同市财政局将审查通过的土地储备项目实施方案汇总，一次或分批提报市招拍挂出让工作联席会议审议通过后报市政府批准，由市土地储备中心组织实施。

**第十一条** 市土地储备中心作为项目主体，依据市政府批准的实施方案，与承接主体签订《XX土地储备项目征迁服务与开发整理协议》（以下简称“协议”）。

**第十二条** 项目承接主体和区政府（功能区管委会）按照各自职责分工开展征迁补偿与前期开发工作。为保障项目顺利实施，项目承接主体可与项目所在区政府（功能区管委会）或其指定单位签订《委托征拆事项协议》。

**第十三条** 已完成征迁与前期开发的土地，须通过“济南市土地储备动态管理系统”“全民所有土地资产管理信息系统”，及时纳入市级土地储备库，实行统一管理。纳入土地储备库的土地，应符合国土空间规划，权属清晰、四至清楚、无纠纷、无抵押、无担保、无查封，并达到“用地清单制”要求。

**第十四条** 对纳入储备的土地，由市土地储备中心委托项目承接主体负责具体管护工作，落实环保防治要求，确保储备土地安全。待土地供应后，承接主体负责交付土地。

**第十五条** 按照年度土地供应计划，市土地储备中心会同承接主体组织土地供应的前期准备工作。市土地储备中心可会同产业招商部门，组织市场推介或土地招商活动。

**第十六条** 项目实施过程中，市土地储备中心委托有资质的中介机构对项目实施进行跟踪审计。项目完成土地熟化后，市土

地储备中心负责依据有关规定进行入库验收。

**第十七条** 项目范围内的土地出让完成后，按照协议约定的金额以及审计结果，由承接主体向市土地储备中心申报结算费用。市土地储备中心审核后按程序报请市财政局拨付。

### **第三章 资金管理**

**第十八条** 土地储备项目成本认定须结合协议约定数额与审计结果，采用两者最小值作为项目成本结算结果。

**第十九条** 土地储备项目承接成本主要包括：

（一）征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地、拆迁补偿费用。包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用。

（二）征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用。储备土地的前期开发，仅限与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

（三）执行“用地清单制”有关规定，完成项目用地内污染调查、矿产压覆查询、地质灾害风险评估等发生的费用。

（四）其他费用。包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙等建设等支出。

（五）财务成本。按照不高于贷款市场报价利率（LPR）乘以资金（本条一至四项总和）使用期限核算。资金使用期限不得超过项目协议约定的实施周期。

（六）承接主体的服务费（本条一至四项总和的 2%）。

## 第四章 监督管理

**第二十条** 土地储备项目实施周期原则上不超过2年，面积较大的储备项目可分期实施。实施周期截止时间为项目土地全部出让成交的最后时间。

**第二十一条** 承接主体须定期向市储备中心报送项目实施进度。市储备中心建立项目台账，督导项目实施，确保按时保质完成入库。

**第二十二条** 在签订的项目协议中明确违约责任。土地储备项目实施周期超过协议约定3个月的，扣减承接主体服务费的25%；超过协议约定6个月的，扣减承接主体服务费的50%；超过协议约定12个月的，扣减承接主体服务费的100%。对项目土地出让收益未达到协议约定数额的，按差额扣减承接主体结算的项目成本。

**第二十三条** 统筹每个土地储备项目土地出让收入的3%，与项目完成进度相挂钩。对按期完成的土地储备项目，将挂钩资金全部支付给项目所在区政府（功能区管委会），由区政府（功能区管委会）依规使用。未按期完成，超过3个月的，扣减上述挂钩资金的25%；超过6个月的，扣减50%；超过12个月的，扣减100%。

## 第五章 附 则

**第二十四条** 本细则自2023年5月25日起试行，有效期至2025年5月25日。