关于创新做地模式助推高质量发展的实施意见（试行）（征求意见稿）

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为全面贯彻落实党的二十大精神，强化市区土地一级市场管理，提高土地资源要素保障和土地市场调控能力，创新推动做地工作，建设公平竞争、高效规范、开放有序的土地市场，助推高质量发展，经市政府同意，现就市区创新做地模式助推高质量发展提出如下实施意见。

一、实行做地与土地储备相分离

将土地整理各项前期工作，包括征收补偿、拆除清表、土壤污染调查、场地围蔽看管、产权注销、“三通一平”（通电通水通路地面平整或以上标准，下同）、环评影响分析等工作作为做地主要内容，可由做地主体承接开展。在做地主体完成储备土地相关要素的核查、评估和治理达到“净地”标准，向土地储备机构申请收储入库，土地储备机构按程序验收合格后予以入库收储。

二、实施“四统一”管理机制

结合产业布局、项目用地需求、土地供应和资金保障等因素，实施统一编制土地收储、做地、供应及资金保障等四个计划、统一土地前期开发、统一储备土地管理、统一集中供应土地“四统一”的土地储备管理机制。

三、创新做地协同模式

按照“政府主导、统筹协调、计划管控、多方参与”的原则，创新“1+1+N”（“1”即市土地整备中心，“1”即属地政府（管委会），“N”即国有企业做地主体库）土地综合开发模式。市、县两级推荐国有企业作为做地主体，经市政府同意后纳入做地主体库（条件成熟的国有企业报市政府批准增加）。经认定的国有企业做为做地主体，配合属地政府开展征收补偿安置工作，实施“三通一平”的配套设施建设后交由政府收储。

四、支持片区收储、综合开发

以国土空间总体规划、详细规划为依据，支持片区连片实施土地收储整备，按照“统一规划、统一收储、统一开发、统一配套、统一供应”统筹安排片区生产、生活、生态功能，科学配置经营性用地、民生用地、公共服务和基础设施用地等各类用途土地比例，推动城市空间整体性、系统性改造更新。

五、强化资金管理

建立和完善土地储备资金预算管理制度，合理编制年度土地储备项目收支预算。做地项目实行全生命周期监管,对目标执行、执行效率和做地资金的使用情况等进行绩效评价,实行动态调整、优胜劣汰管理制度，明确调整、淘汰条件。

六、统筹保障做地补偿

国有企业筹集资金实施并完成做地后，与土地储备机构签订土地收储补偿协议，启动收储工作，土地储备机构按照协议内容给予做地主体收储补偿。补偿标准应包括投入成本和合理回报，支付补偿款时间节点按照土地收储协议约定执行。

七、加大金融支持力度

建立健全财政投入保障制度，积极创新政府支持方式，发挥财政资金的引导作用，鼓励国有企业参与做地。在不新增隐形债务风险的前提下，创新筹资渠道和方式，多渠道筹集资金，对符合地方政府专项债券支持条件的，积极争取发行专项债券。已入库的做地主体可依托合作平台，依法通过社会资本资金或与央企国企合作方式开展融资。

八、抓实储备土地日常管护

储备土地验收入库后，土地储备机构应当对纳入储备的土地进行管护，积极预防、及时制止破坏储备土地资产行为。也可委托做地主体进行统一管护，做好资产巡查、扬尘防治、临时利用、安全生产等日常管护工作，保障储备土地不受侵害和及时供应。

九、实施1.5级土地开发，鼓励临时利用

在储备土地未供应前，经同级自然资源部门审批后可将储备土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用，临时利用期限一般不超过两年，不得影响土地供应，不得建设永久性建筑物，不得转租或转借土地。

十、建立信用评价体系

加强对做地主体的信用评价，综合运用国家推送的评价结果、市公共信用综合评价结果等积极开展信用监管。健全守信激励、失信惩戒机制，定期通报评价结果，并作为做地主体市场准入、差别化监管、财政支持等工作的重要依据。

十一、探索土地储备数据跨部门共享

围绕土地储备全生命周期管理，依托国土空间基础信息平台，打通财政、自然资源、生态环境、建设、水利、文物等部门的数据通道，实现“一张图”管理，建立数据共享机制，实现跨部门数据共享共用。

十二、绿色通道审批提速增效

坚持放管结合，开通绿色通道，主动加强服务，进一步压缩审批时限、提高审批效率，推动做地工作提速增效。

本实施意见自公布之日起实施，有效期3年。国家和省级政府及其组成部门新出台相关政策的，以新的政策规定为准。