

上海市浦东新区人民政府文件

浦府〔2018〕29号

浦东新区人民政府关于印发 《浦东新区土地储备资金管理办法》的通知

区政府各委、办、局，各开发区管委会，各直属公司，各街道办事处、镇政府：

现将《浦东新区土地储备资金管理办法》印发给你们，请认真按照执行。



抄送：区委各部门，区人大办、区政协办，区法院、区检察院、
区监察委，各人民团体。

上海市浦东新区人民政府办公室

2018年2月7日印发

（共印130份）

浦东新区土地储备资金管理办法

第一章 总则

第一条 为规范新区土地储备行为，加强土地储备资金管理，根据《预算法》以及《财政部 国土资源部 中国人民银行 银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）等有关规定，制定本办法。

第二条 本办法所称土地储备资金是指新区土地储备中心为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地行为所需的资金。

第三条 土地储备资金实行专款专用、分账核算，并实行预决算管理。

第二章 土地储备资金来源

第四条 土地储备资金来源于下列渠道：

（一）新区财政局从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；

（二）新区财政局从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；

(三) 市政府发行地方政府土地储备专项债券并转贷新区的土地储备资金;

(四) 经新区财政局批准可用于土地储备的其他资金;

(五) 上述资金产生的利息收入。

第三章 土地储备专项债券

第五条 本办法所称土地储备专项债券是指为土地储备发行, 以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入或国有土地收益基金收入偿还的地方政府专项债券。

第六条 新区土地储备专项债券实行额度管理。

新区土地储备中心编制下一年度土地储备项目收支计划时, 提出下一年度土地储备资金需求, 经新区规土局审核后, 报新区财政局。

新区财政局会同新区规土局、新区发改委等部门结合下一年度国有土地使用权出让预计收入、当年度土地储备专项债券限额、余额等情况, 提出下一年度土地储备专项债券额度需求, 经新区政府批准后报市财政局。

第七条 新区土地储备专项债券的申请发行和使用应当严格对应到项目。根据土地储备项目区位特点、实施期限等因素, 土地储备专项债券可以对应单一项目, 也可以对应同一地区多个项目集合。

申请使用土地储备专项债券项目应符合以下条件：

1. 项目已立项；

2. 项目预期的土地出让收入能够保障偿还土地储备专项债券本金和利息；

3. 当年项目的资金需求量应不少于当年土地储备专项债券申请额度。

第八条 新区规土局应会同新区土地储备中心建立土地储备项目库，项目信息应当包括项目名称、地块区位、储备期限、项目投资计划、收益和资金平衡方案、预期土地出让收入等情况，并做好与地方政府债务管理系统的衔接。

第四章 土地储备资金使用管理

第九条 土地储备资金主要用于征收、收购、优先购买、收回土地以及储备土地供应前的前期开发等土地储备开支，不得用于新区土地储备中心日常经费开支。

新区土地储备中心所需的日常经费，应当与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

第十条 土地储备资金使用范围具体包括：

（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和拆迁补偿费用。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，仅限于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、水系平衡等基础设施建设。不得用于与储备宗地无关的上述相关基础设施建设。

（三）需要偿还的地方政府土地储备专项债券本金和利息支出。

（四）经新区规土局、新区发改委、新区财政局等单位联合认定的与土地储备有关的其他支出。包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估、水土检测、土壤修复以及管护中围栏、围墙等建设等支出。

第十一条 土地储备项目资金申请。

新区土地储备中心根据年度确定的土地储备项目预算和新区发改委批复的土地储备项目建设内容，提出用款计划申请，报新区财政局作为核拨项目资金依据。

委派财务投资监理的项目，需提供财务投资监理确认的材料，委派商业银行监管的项目在年度项目预算内根据项目进展情况拨付。

第十二条 土地储备项目资金核算。

新区财政局按预算、按进度分阶段将资金拨付新区土地储备中心，由新区土地储备中心对土地储备资金进行日常管理。新区土地储备中心委托开发公司承接相关管理的，开发公司按照土地储备资金会计核算办法按项目分别核算，并定期将核算数据报新区土地储备中心进行帐务处理。

第五章 土地储备政府采购管理

第十三条 新区规土局应当积极探索政府购买土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置补偿服务。新区土地储备中心应当积极探索通过政府采购实施储备土地的前期开发，包括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。

第十四条 土地储备项目的承接主体或供应商应当严格履行合同义务，按合同约定数额获取报酬，不得与土地使用权出让收入挂钩，也不得以项目所涉及的土地名义融资或者变相融资。

第十五条 土地储备项目相关的政府购买服务应坚持先有预算、后购买服务，不得把政府购买服务作为增加支出的依据。

土地储备项目相关的政府购买服务应严格按照《中华人民共和国政府采购法》确定的服务范围实施。严禁将通讯、水电煤气等领域的基础设施建设、储备土地前期开发等建设工程作为政府购买服务项目。严禁将建设工程与服务打包作为政府购买服务项目。严禁将金融机构、融资租赁公司等非金融机构提供的融资行为纳入政府购买服务范围。

第六章 土地储备资金收支预决算管理

第十六条 土地储备项目应按照中长期财政规划要求，编制三年滚动的土地储备项目收支计划，建立土地储备的项目库。

第十七条 新区土地储备中心应当于每年第三季度根据新

区经济发展水平、上年度地方财力状况、近三年土地供应量、上年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等因素，按照宗地编制下一年度土地储备资金收支项目预算，由新区财政局、新区规土局、新区发改委等部门联合会审，纳入政府性基金预算。其中：属于政府采购范围的应当按照规定编制政府采购预算，属于政府购买服务项目的应当同时编制政府购买服务预算，并严格按照有关规定执行。

第十八条 新区财政局应当及时批复新区土地储备中心土地储备项目收支预算。

第十九条 新区土地储备中心应当严格按照新区财政局批复的预算执行，并根据土地收购储备的工作进度，提出用款申请，报新区财政局审批。

第二十条 举借的土地储备专项债券收入与安排的支出列入预算调整方案。新区土地储备中心需要调整土地储备资金收支项目预算的，应当按照规定编制预算调整方案，经新区规土局审核后，按照规定程序报新区财政局批准后执行。

第二十一条 每年年度终了，新区土地储备中心要按照新区财政局规定，向新区财政局报送土地储备资金收支项目决算，并详细提供宗地支出情况。土地储备资金收支项目决算由新区财政局、新区规土局、新区发改委负责组织审核。

新区土地储备中心应当按照国家关于资产管理的有关规定，做好土地储备资产的登记、核算、评估等各项工作。

第七章 监督检查

第二十二条 新区财政局、新区规土局应当加强对土地储备资金使用情况、土地储备零星收入缴入国库情况以及新区土地储备中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促新区土地储备中心努力提高土地储备资金管理效率。

第二十三条 新区土地储备中心应当严格执行本办法规定，自觉接受新区财政局、新区规土局和新区审计局的监督检查。

第二十四条 对于违反本办法规定的行为，严格按照国务院发布的《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 第 427 号）等有关规定进行处理。同时，要依法追究有关责任人的责任。

第八章 附则

第二十五条 临港地区土地储备资金管理由临港管委会具体负责，可参照本办法执行。

第二十六条 本办法由新区财政局负责解释。

第二十七条 本办法自 2017 年 1 月 1 日起实施。2005 年 11 月 1 日浦东新区人民政府发布的《浦东新区土地储备资金管理办法（试行）》（浦府〔2005〕241 号）同时废止。