开封市地价政策措施清理工作自查报告

开封市自然资源和规划局 2020.12

一、国家地价政策措施的执行情况

开封市严格执行自然资源部出台的工业用地出让最低价标准及其实施、产业用地地价、出让地价评估等方面的政策规定，没有压低地价等情况发生。

二、本地地价政策措施清理工作开展情况

1、近年来，开封市结合：出让地价评估工作自查专项行动、城镇土地等别实施情况自评、土地评估机构与主管部门脱钩自查、省审计厅县域经济审计反馈问题整改、全省土地估价行业专项清查等各项工作，积极部署多次开展了地价政策措施清理工作，取得了良好的效果。

2．本地自行出台的地价政策措施情况。

（1）工业用地出让最低价标准及其实施方面

我市严格执行《国土资源部关于发布实施〈全国工业用地出让最低价标准〉的通知》（国土资发〔2006〕307号）相关标准。开封市现行基准地价于2019年11月6日起执行，市区工业用地共划分为4个级别，工业最低价为330元/平方米、最高价为700元/平方米。

（2）产业用地地价方面。

我市严格执行产业用地政策，没有出现因为产业政策而擅自调低地价的现象。

(3)出让地价评估方面

我市的具体做法：市本级由4家土地估价机构对宗地出让起始价进行预评估，预评估结果集体决策，根据会议议定的出让价确定中标的土地估价机构；

下属县区具体做法：祥符区（开封县）面向社会公开招聘16家评估公司建立土地评估机构库，每季度随机从库中抽取3-5家评估公司完成本季度出让地价评估工作，由区政府办公会集体研究决策出让价格；通许县从县采购库里不定期选取一家评估公司进行出让地价评估，县政府处置领导组召开集体决策会议确认出让起始价。

三、自查发现问题及整改情况

经自查，我市自行出台的地价政策措施均符合自然资源部出台的政策规定。

针对我市土地估价机构自查发现的问题，我局一是加大学习培训力度，提高从业人员业务水平；二督促帮助各估价机构加强基础资料搜集整理力度，为从业人员对当地市场进行深入分析提供依据；三是提高对土地估价报告的审核标准，要求各土地估价机构相关评估报告逐一进行复查，发现问题及时上报，集体讨论解决办法。

四、意见建议

1、地价管理与低效用地再开发相结合：建立落后产能企业、低效用地企业退出机制。目前此项工作仅凭自然资源部门一家组织开展难度较大，需要与工信、发改、市场监管等部门集体研究出台政策，不能仅凭资源规划部门一家单打独斗。充分运用地价管理政策，建立和完善协议收回和依法转让机制，科学引导自主改造和政府收购储备。

2、地价管理与推进存量土地处置相结合：着力发挥地价管理政策、土地用途管制对存量土地整合发展的引领和倒逼作用，立足用好现有存量土地，以土地循环利用为主导，严格建设用地投资强度和产出效益“双控”。根据产业生命周期，顺应“降成本”要求，加快普及中短期出让、先租后让、租赁等灵活多样的工业用地供应方式。

3、运用地价政策措施加强项目用地的精细化管理，建立项目用地、建设和产出、税收等信息的联通挂接，实现对土地利用情况的动态监测。对批而未供、闲置土地，落实责任，加大力度，及时清理处置。搞活土地使用权转让二级市场，为存量土地转让开发提供服务和监管。发挥土地使用税的调控作用，加强税收征管，采取与土地产出强度相挂钩的城镇土地使用税差别化税，形成有利于节约集约用地的经济倒逼机制。