

张家港市村级工业用地整合优化工作领导小组办公室  
张家港市“三优三保”行动促进节约集约用地工作领导小组办公室

张优办〔2018〕17号

签发人：杨惠亚

关于印发《张家港市土地指标交易与  
指标费管理办法》的通知

各镇政府，冶金工业园、常阴沙现代农业示范园区、双山岛旅游度假区管委会：

《张家港市土地指标交易与指标费管理办法》已经市政府审议通过，现印发给你们，请各单位认真贯彻执行。

张家港市村级工业用地整合优化工作领导小组办公室  
张家港市“三优三保”行动促进节约集约用地工作领导小组办公室

2018年12月29日

（此件公开发布）

# 张家港市土地指标交易与指标费管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，转变土地资源配置方式，提高资源利用效率，促进节约集约用地，根据《江苏省节约集约用地“双提升”行动计划苏州市“三优三保”行动工作实施方案》（苏国土资发〔2014〕446号）、《关于推进全市土地资源节约集约利用的若干意见》（张委发〔2017〕28号）等文件精神，制定本办法。

**第二条** 本办法所称土地指标包括年度新增建设用地计划指标、“三优三保”指标、增减挂钩指标和耕地占补平衡指标等。

“三优三保”指标包含自带的用地指标、规划空间指标、耕地占补平衡指标。

**第三条** 指标交易通过市指标管理交易平台（以下简称“市指标交易平台”）进行，通过该平台有偿取得土地指标发生的交易价款，称为土地指标有偿使用费（以下简称“土地指标费”）。除文件明确的奖励、配套、专项年度计划指标（含点供、独立选址等上级配套计划）外，其余土地指标均通过指标交易有偿取得。

耕地占补平衡指标的管理执行《张家港市耕地占补平衡指标使用管理意见》（张优办〔2018〕16号）。

**第四条** 各镇（区）政府可通过行政指定、市场化选择等方式确定“三优三保”及增减挂钩项目实施主体。

“三优三保”指标及增减挂钩指标按照“谁实施，谁所有”的原则，在上级国土部门验收确认后，由市国土部门发文确认至

各实施主体，实施主体享有指标的经营权和收益权。

**第五条** 市国土部门负责市指标交易平台的管理，市财政局负责土地指标费的监督管理。

**第六条** 各镇(区)政府、职能部门或其委托的专门机构(含企业)是土地指标的使用主体。市政府可授权市级国资公司作为土地指标交易主体。

## 第二章 土地指标交易规则

**第七条** 土地指标交易采取优先购买或竞购方式进行。

**第八条** 市政府或市政府授权的市级国资公司可优先购买各镇(区)范围内产生的指标，满足市级以上重点项目、城建项目等用地需求；指标产生镇(区)的使用主体可优先购买本镇(区)范围内产生的指标。采用优先购买方式交易的土地指标，由优先使用主体向市国土部门提出申请，经批准后进行交易，优先购买价格不得低于政府指导价。

**第九条** 除优先购买外，其他纳入交易体系的指标均采用竞购方式交易。

**第十条** 市国土部门每两个月通过相关媒介发布土地指标有偿使用公告。使用主体在公告规定期限内向市国土部门申报拟安排项目基本信息及拟交易指标量的书面申请。

**第十一条** 市国土部门组织对使用主体资格、项目、用地规模等进行审查。

**第十二条** 市国土部门根据项目及用地规模编制土地指标有偿使用方案，报市政府批准后组织交易。

**第十三条** 竞购方式交易土地指标按照政府指导、市场操作模式进行，交易价格不得低于政府确定的交易指导价，并根据报价由高到低进行成交配合。商住类用地的土地指标与产业类用地实行同台竞价，并在公开交易竞得价基础上增加 35 万元/亩，作为商住类用地的土地指标实际使用价。

成交配合规则：1. 若在集中报价阶段只有一个使用主体，直接确定为竞得人，其报价为本次指标交易成交价格；2. 若在集中报价阶段有两个及以上使用主体且符合报价要求的，按报价高低顺序先后取得申购规模的土地指标，如果报价相同，则按网上收到的报价单时间先后顺序确定竞得人；3. 竞得人的竞购面积不得超过核准的申购规模；4. 最后一位竞得人可以购买的指标面积小于申购规模的，可以放弃购买，如不放弃购买，其不足部分需在下次土地交易时再行竞购。

**第十四条** 竞得人应在当日签订成交确认书，在 10 个工作日内签订土地指标有偿使用合同，否则视为放弃购买。

### **第三章 土地指标使用规则**

**第十五条** 土地指标使用主体应在核准的项目范围内安排使用，不得擅自转让或改变项目，在 2 个月内向市国土部门上报征地材料，未按时上报征地材料，经催办后仍不能到位的，撤销指标交易合同。在规定时间内未使用完毕的，未使用部分予以退回，同时收回土地指标费。

**第十六条** 土地指标使用主体在用地申报阶段可以对指标面积进行实地调整。实际使用的土地指标少于合同指标的，未使

用部分予以退回，同时收回土地指标费；实际使用的土地指标超过合同指标 10 亩（含 10 亩）以内的可以按照原交易合同单价增补执行；实际使用的土地指标超过合同指标 10 亩以上的，需重新在市指标交易平台进行竞购。

**第十七条** 点供项目用地指标由使用主体先行在指标交易平台购买，并按交易总额的 50% 预付土地指标费，待点供项目核销后，根据省自然资源厅实际核销的用地指标进行结算，土地指标费多退少补。点供项目竞得主体须在征地完成（以省政府批复时间为准）后 4 个月内完成供地并提交点供项目核销材料，未按时供地并提交核销材料的，市垫付指标按照竞得价收取，或用镇（区）节余指标进行归还。省自然资源厅核销的指标由市指标交易平台统筹使用。

**第十八条** 土地指标用于单独选址项目的，按照单独选址的报件要求上报用地材料。

土地指标使用主体报批用地时，应执行国家和省建设用地报批、土地利用年度计划管理等有关政策规定，并按照规定支付相关费用。

#### **第四章 土地指标费的收支管理**

**第十九条** 土地指标费根据土地指标有偿使用合同价款结算。优先购买方式，土地指标费应在合同签订后 10 个工作日内付清。竞购方式，竞购人应先按竞拍底价的 10% 支付指标交易保证金，竞价结束签订合同后，指标交易保证金自动转作土地指标费，土地指标费余款在合同签订后 10 个工作日内付清。未竞得

人缴纳的指标交易保证金，于竞价结束后5个工作日内退还。

**第二十条** 使用年度新增建设用地计划指标产生的土地指标费由市国土部门开具财政非税收入票据进行征收，并缴入市财政局。使用“三优三保”指标及增减挂钩指标产生的土地指标费由各交易主体按交易合同结算。

**第二十一条** 未按时结算土地指标费，经催办后仍不能到位的，撤销指标交易合同，保证金不予退还。

**第二十二条** 年度新增建设用地计划土地指标费实行专款专用。主要用于：

(1) 使用年度新增建设用地计划指标（不含市及市以上配套或奖励年度计划指标）进行报批时需缴纳的耕地占补平衡指标费、新增建设用地有偿使用费、农重金；

(2) “三优三保”项目复垦补助支出；

(3) 其他相关支出。

## 第五章 附 则

**第二十三条** 本办法由市国土部门、财政局负责解释。

**第二十四条** 本办法自印发之日起施行。

---

抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政府办公室、市政协办公室，张家港保税区、张家港经济技术开发区党政办公室，村级工业用地整合优化工作领导小组成员单位，“三优三保”行动领导小组成员单位。

---

2018年12月29日印发

---