附件2

关于《防城港市建设用地用海审批管理

办法》(送审稿)的修订说明

《防城港市人民政府关于印发防城港市建设用地用海审批管理办法的通知》（防政发〔2019〕23号）印发实施以来，对进一步加强我市用地、用矿、用海审批管理等方面发挥了积极的作用。随着经济大环境和相关用地用海政策的不断变化，为进一步提高审批效率，优化营商环境，有必要对《防城港市建设用地用海审批管理办法》（以下简称《办法》）进行修订。现将修订有关情况说明如下：

**一、关于《办法》结构调整**

原《办法》共九条，主要包含机构设置、职责定位、审批原则、审批程序、价格管理、二级市场监管等内容。

修订后的《办法》共八条，主要包含机构设置、审批权限、议事规则、地价管理、土地收回等内容。

**二、《办法》修改的主要内容**

（一）机构设置方面。设立市土地审批委员会，负责对用地用海的重大事项进行审议，向市人民政府提出审核意见。原《办法》设立的市土地储备管理工作委员会和市土地海域招标拍卖挂牌委员会不再保留。此项修改主要是参照北海市的做法，精简了议事机构。

（二）分级审批方面。将原《办法》 “市长审批”、“副市长审批”、“自然资源部门审批”的三级审批制度，修改为“市人民政府审批”、“委托市自然资源局审批”、“委托城区人民政府审批”三级审批制度。同时，增加了国有建设用地使用权交易鉴证服务审批事项，将属于行政确认类的“土地使用权转让”从审批事项中删除。

（三）规范议事规则方面。该条款为在原《办法》上增加的内容。主要从议题申报、会议召集、议题审议、会议纪要、会议落实、保密纪律六个方面对土地审查委员会议事规则进行了规范。同时，为精简会议和减少工作环节，提出了“需审议的事项在市规划委员会或市人民政府相关专题会议已审议确定并印发会议纪要的，不需再提交市土地审查委员会审议”的工作要求。

（四）地价管理方面。

1. **关于出让底价的确定。原《办法》规定**“市自然资源局、海洋局根据上报方案拟订土地、海域、海岛出让底价呈报市土地海域招拍挂委员会审定后密封。在土地、海域、海岛招标、拍卖、挂牌出让截止时间前，由保密员送交到土地、海域、海岛招标、拍卖、挂牌出让现场”；**修订后的《办法》修改为**“招标标底和拍卖挂牌的出让底价，由市长组织分管副市长以及市自然资源局、财政局、海洋局（涉及海洋的）主要领导研究确定后密封，由保密员保管并严格保密，在土地、海域、无居民海岛招标拍卖挂牌出让截止时间前，由保密员送交到出让活动现场”。作此修改主要是考虑既要遵循出让底价制定“应当实行集体决策”原则，又能实现严格保密的目的。

2.关于划拨土地价款标准。该条款为在原《办法》上增加的内容。根据我市土地取得成本测算，结合北海、钦州、玉林、贵港等市的划拨价款标准，明确我市城市规划区内的划拨土地价款为47万元/亩，规划区外的划拨土地价款为35万元/亩。同时，规定“公园绿地等特殊项目用地，以及集体生产留用地、安置用地等，经市人民政府批准，可以不收取划拨价款”。

（五）关于土地二级市场管理方面。原《办法》对土地二级市场监管作出了一些规定。鉴于对土地转让等市场行为监管不属于行政审批的范畴，及 2020年自治区出台的《广西壮族自治区建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场交易规则（试行）》已明确符合转让规定的转让行为可直接办理不动产转移登记，我市对土地转让行政确认事项的办理已直接由市不动产登记中心受理，因此修订后的《办法》删除了土地二级市场管理的相关内容。

（六）关于收回国有土地使用权方面。该条款为在原《办法》上增加的内容。项目建设需要收回国有土地使用权的，市本级由市土地征收储备中心具体实施，两城区由城区自然资源部门或土地征收储备机构具体实施。