

息县人民政府文件

息政文〔2025〕20号

息县人民政府 关于运用地方政府专项债券资金收回收购 存量闲置土地的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府有关部门：

为进一步盘活存量闲置土地，促进我县房地产市场平稳健康发展，依据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号）和《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）及国家、省、市等相关文件要求，结合我县实际，现就运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地有关事项通知如下。



一、组织领导

按照政府领导、分类处置的原则，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，在县土地储备专项债券工作专班领导下，运用地方政府专项债券资金开展收回收购存量闲置土地（以下简称收地）工作，组织研究定价机制、收地方案、收地程序等。

二、适用范围

通知适用于中心城区范围内使用地方政府专项债券资金开展收地工作。

具备下列条件之一，可列入收地范围：

- （一）企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地（优先）；
- （二）因低效用地再开发或基础设施建设等确需收回的土地；
- （三）已动工地块中规划可分割且暂未建设的土地；
- （四）国家、省、市等相关政策规定可以收回收购的土地。

三、定价机制

收地价格以基础价格为基础，根据市场形势、合同履行等情况，与土地使用权人协商一致后经集体决策确定。

（一）基础价格

基础价格按土地市场评估价格，相较企业土地成本就低确定。

1.土地市场评估价格。县土地储备中心委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，地上、地下



建（构）筑物、附属物原则上不计入价格评估。

2.企业土地成本。企业土地成本按照企业取得土地使用权时已缴纳的土地价款、相关税费（契税、印花税、耕地占用税、复垦券等费用）、非企业原因造成的土地开发直接费用及闲置期间的利息确定。涉及非企业原因造成的土地开发直接费用，由县投资评审中心委托具备资质的第三方机构审核确定。利息计算时间以土地价款全部缴纳之日起，到非企业原因消除截止；收地时非企业原因未消除的，截止到企业申请时间。利息以缴纳的土地价款为计息基数，按照同期中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（同期贷款基准利率）计算。司法或破产拍卖的土地，土地成本按照变卖价格和税费确定。

3.因企业原因终止项目建设未满两年的，企业土地成本按原土地价款确定；涉及地上、地下建（构）筑物、附属物按照约定需拆除的，企业负责在土地收储合同签订前拆除。

（二）价格确定

1.司法或破产拍卖进入变卖程序的土地，相关司法程序完结后，在变卖价格不高于基础价格的前提下，可按变卖价格和税费确定收地价格。

2.承担有保交楼任务的企业无力继续开发已供应未动工的住宅用地和商服用地，按照基础价格确定收地价格，收地款用于保交楼项目。

3.拟回收收购地块的原土地使用权人在县域内参与竞买与



原土地等值及以上土地的，按照基础价格确定收地价格，企业足额缴纳新地块土地价款后，支付收地价款。

4.因法定原因导致土地使用权人至收地工作实施时仍无法开工的，按照基础价格确定收地价格。

5.除上述情形以外的土地，根据市场形势、合同履行等情况，按基础价格下调 5%左右确定收地价格。

四、工作程序

（一）地块筛选

县自然资源局会同发改、财政等部门根据处置存量闲置土地清单，筛选可使用地方政府专项债券资金回收收购的地块。

（二）计划申报

综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素确定拟回收收购意向地块和时序安排，县土地储备中心将处置存量闲置土地清单中符合条件的地块纳入年度土地储备计划，优先申报使用地方政府专项债券资金，根据回收收购情况动态更新处置存量闲置土地清单。

（三）提出申请

已列入处置存量闲置土地清单和年度土地储备计划且纳入地方政府专项债券资金清单的地块，由土地使用权人向县政府提出土地回收收购申请，并递交不动产权证书（国有土地使用证）、收储范围图等相关资料。

（四）协商收地



1.评估申请。拟回收收购地块，由土地使用权人向县土地储备中心提出土地回收收购评估申请并提供企业土地成本。

2.委托评估。县土地储备中心按照土地评估机制，委托土地估价机构对拟回收收购地块进行市场价格评估，确定土地市场评估价格。

3.拟定方案。县土地储备专项债券工作专班办公室组织自然资源、发展改革、财政、司法、税务等相关部门，依据收地定价机制确定收地初步价格，经与土地使用权人协商一致后，制订收地初步方案。

4.方案会审。县土地储备中心对提交的收地初步方案等相关资料进行初审，并提交县自然资源局集体会审会议研究，通过后发布公示，公示期限为自公示之日起7日。

（五）审批实施

1.在公示无异议的前提下，县自然资源局组织将收地初步方案报请县土地储备专项债券工作专班研究通过后报县政府批准。

2.县土地储备中心根据县政府批准的收地方案与土地使用权人签订《国有建设用地使用权收储合同》（以下简称《土地收储合同》），依据合同约定将土地纳入政府储备。

3.未按《土地收储合同》约定完成土地回收收购的，合同效力、违约责任等事项按合同约定执行。

五、其他事项

（一）回收收购的存量闲置土地纳入储备后，根据国家调控



政策要求和市场发展形势开展土地供应。因市场价格波动导致国有土地资产减值的，不予考核追责。

（二）依据经济社会发展需要，收回收购的土地按规划优先用于保障性住房建设、基础设施配套、公共服务设施建设补短板等重点民生领域和实体经济用地项目，收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。

（三）合同履行主要考虑《国有建设用地出让合同》《划拨决定书》中开竣工等违约责任处理，因受让人自身原因造成土地闲置不满两年应当缴纳闲置费的，未缴纳的闲置费、违约金等在收地价款中予以扣除。

（四）在押土地原土地使用权人不涉及司法及其他有权机关强制执行等限制的，经原土地使用权人与抵押权人协商一致，同意收地并签订协议的，可先履行收地程序，收地初步方案经县政府批准后，签订《土地收储合同》，协议相关条款纳入《土地收储合同》，抵押权人和原土地使用权人同时向不动产登记机构申请办理土地解押和土地使用权注销登记手续，土地使用权注销完成后《土地收储合同》生效，收地价款依据《土地收储合同》约定方式支付。

六、有关要求

（一）全面调查摸底

县自然资源局会同发改、财政等部门摸清存量闲置土地底数，全面调查土地基本信息、闲置原因、是否存在土地污染、抵押和



企业债权债务关系等，综合考虑地块回收收购难易程度、企业意愿、市场需求、地块条件等，提前做好专项债券资金申请和收地前期工作，按要求及时纳入年度土地储备计划，确保能够快速启动、高效实施。

（二）突出工作重点

加强部门沟通协调，形成工作合力，要突出银行改革化险、保交楼项目等涉及的存量闲置土地，结合债券分配额度分期分批稳妥推进和实施收地及后续再供应工作；要充分发挥土地储备“蓄水池”作用，提升回收收购土地品质，优化规划条件，强化投放调控和流量管理，维护良性土地供需关系。

（三）加强风险管控

要坚持底线思维，树牢风险意识，合理运用价格机制，有效防范廉政风险和道德风险；明确地方政府专项债券资金只能用于土地储备工作的，只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，确保地方政府专项债券资金依法合规使用，经得起巡视巡察、审计等督查检查。

本通知自公布之日起施行。

附件：息县土地储备专项债券工作专班



附 件

息县土地储备专项债券工作专班

组 长：郑 春（县政府县长）

常务副组长：李晋升（县委常委、县政府常务副县长）

副 组 长：刘 波（县政府副县长）

杨 斌（县政协副主席、财政局局长）

王金利（县政府三级调研员）

成 员：金小莉（县纪委副书记）

黄 刚（县政府办三级主任科员）

任玉峰（县发展改革委主任）

徐 鑫（县审计局局长）

刘喜峰（县自然资源局局长）

杨加宇（县住房和城乡建设局局长）

范世伟（县税务局局长）

韩长青（县金融监管总局息县支局局长）

代明州（县司法局局长）

付 玉（县国有资本运营公司董事长）

陈 冬（县城投公司董事长）

付 建（县德汇公司董事长）

洪 军（县产投公司董事长）



司 俊（县发展改革委副主任）
王明辉（县自然资源局副局长）
何松玲（县财政局副局长）
张 燕（县投资评审中心主任）
詹明奎（县城投公司副总经理）
王腾江（县德汇公司副总经理）
姜 健（县产投公司监事长）
何 建（县财政局债券管理股股长）
张建国（县土地收储中心主任）
郝军见（县不动产登记中心主任）
陈 征（县土地收储中心副主任）
董 飞（县自然资源局利用股副股长）

专班下设办公室，办公室地点设在县自然资源局，刘喜峰同志兼任办公室主任，黄刚、司俊、王明辉、何建四位同志兼任办公室副主任。



息县人民政府办公室

2025 年 4 月 27 日印发

— 10 —

