

# 和平县土地储备管理实施办法（征求意见稿）

## 第一章 总 则

第一条 为进一步规范土地储备工作，强化县政府对土地的宏观调控，合理配置土地资源，促进节约集约用地，提高建设用地保障能力。根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号），结合我县实际，制订本办法。

第二条 本县行政区域内的土地储备适用本办法。

第三条 本办法所称土地储备，是指县政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应土地的行为。土地储备工作统一归口国土资源主管部门管理，土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。

第四条 土地储备坚持政府调控、效益优先、保障重点项目用地、促进节约集约用地的原则，实行统一规划、统一收储、统一整理、统一供应、统一管理。充分发挥土地储备在盘活存量、处置闲置低效用地和调控土地市场中的作用，充分发挥土地储备在生态建设、城中村和旧城改造、城市发展等方面的平台作用。

为强化县政府对土地资产的集中统一管理，更好调控土地一级市场，今后各类建设用地和商住用地一律由土地储备机构纳入

储备库统一管理，实行先收储，再供应。

第五条 县自然资源局负责土地储备管理工作，县土地储备中心负责土地储备具体实施工作，镇政府负责辖区内农用地和房屋征收拆迁具体实施工作。县发改、财政、审计、监察、住建、城管、不动产登记中心等有关部门按照各自职责，协同做好土地储备的相关工作。

第六条 建立信息共享制度。县自然资源局、财政局和县土地储备中心按季度将土地储备与供应数量、资金收支和土地储备等信息进行交换，并上报各自主管部门，有关文件及时互通。

## 第二章 储备计划

第七条 根据国民经济和社会发展规划、国土规划、土地利用总体规划、城乡规划等，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

第八条 土地储备实行计划管理。县自然资源局应会同县财政局于每年第三季度，组织编制完成下一年度土地储备计划，提交省级国土资源主管部门备案后，报县人民政府批准。因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原审批程序备案、报批。

第九条 根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当

地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素，合理制定年度土地储备计划。年度土地储备计划内容应包括：

- （一）年度储备土地规模；
- （二）年度储备土地前期开发规模；
- （三）年度储备土地供应规模；
- （四）年度储备土地临时利用计划；
- （五）计划年度末储备土地规模；
- （六）年度储备土地供应收入预测；
- （七）年度储备土地资金计划等。

年度土地储备计划应当明确各类储备土地的宗数、位置、面积等具体内容。

第十条 经批准的年度土地储备计划，作为实施土地储备和供应，以及办理相关手续的依据。未列入年度土地储备计划的土地，原则上不得进行储备。确需调整土地储备计划的，须报县政府批准。

第十一条 年度土地储备计划应与年度土地供应计划衔接，为供地提供保障，县土地储备中心实施年度土地储备计划，应当编制土地储备项目实施方案，报县土地储备管理委员会审议，经县政府批准后实施。

第十二条 土地储备项目实施方案应包括：

- （一）项目概况；
- （二）项目用地规模；

- (三) 控制性详细规划；
- (四) 土地前期开发的主要内容；
- (五) 项目收储和前期开发成本测算；
- (六) 土地收益测算；
- (七) 资金筹措方案和计划安排；
- (八) 实施方式；
- (九) 其他附件等。

### 第三章 范围与程序

第十三条 下列土地可以纳入土地储备范围：

(一) 依法收回的国有土地，主要包括：

1. 土地使用权出让合同期届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获得批准的国有土地；
2. 依法应当收回的闲置国有土地；
3. 因单位迁移、解散、撤销、破产等原因，停止使用原划拨（含有偿划拨）的国有土地；
4. 经核准报废的公路、矿场等国有土地；
5. 城镇规划区范围内的无主土地；
6. 为实施城镇规划收回的土地；
7. 其他按法律法规规定应收回的国有土地。

(二) 收购的土地，主要包括：

1. 因公共利益需要使用的国有土地；

2. 因实施城市规划进行旧城区改造需要使用的国有土地；
3. 因企业改制、产业结构调整等原因调整出的国有土地；
4. 以出让方式取得土地使用权，土地使用权人申请政府收购的国有土地；
5. 其他可以依法收购的国有土地。

（三）土地使用权转让中申报价格比标定地价低 20%以上，政府行使优先购买权而取得的土地。

（四）已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地以及县政府确定须纳入土地储备的用地。

（五）其他依法取得的土地。

第十四条 因公共利益、公益事业或者实施城市规划进行旧城区、棚户区改建需要使用土地的，由县自然资源局会同县土地储备中心报县政府批准，依法对土地使用权人给予补偿，收回土地使用权，办理注销土地登记手续后，纳入土地储备。涉及国有土地上房屋征收与补偿的，按本县国有土地上房屋征收与补偿相关规定处理。需要征收集体土地的，依法办理土地审批手续，并由所在镇政府按照本县集体土地与房屋征收补偿安置办法的有关规定执行。

第十五条 应当依法收回使用权的国有建设用地应当按照下列程序办理土地储备手续：

（一）拟订方案。以收回方式储备国有土地的，由县自然资源局会同县土地储备中心拟订《国有建设用地使用权收回方案》。其中，以有偿方式收回划拨土地使用权的，应当参照收回土地使

用权时的当地征收补偿标准或原划拨价款和土地开发情况，确定补偿数额；以有偿方式收回出让土地使用权的，根据使用土地年限和土地开发情况，确定补偿数额；以有偿方式收回闲置土地的，按我县有关规定，确定补偿数额。

（二）方案报批。县自然资源局会同县土地储备中心拟订的《国有建设用地使用权收回方案》，经县土地储备管理委员会审议通过后，报县政府批准。国有建设用地使用权收回方案需要依法举行听证的，由县自然资源局依法举行听证。

（三）收回国有土地使用权决定。县自然资源局应当根据县政府的批准决定，向原土地使用权人下达《收回国有土地使用权决定书》。

（四）补偿费用支付。以有偿方式收回土地使用权的，县土地储备中心应当自《收回国有土地使用权决定书》下达后 30 日内，与原土地使用权人签订土地使用权补偿协议，并按协议约定支付补偿费用。

（五）注销登记。以无偿方式收回土地使用权的，县自然资源局应当在下达《收回国有土地使用权决定书》的同时，办理土地使用权注销登记手续，注销土地使用权证书；以有偿方式收回土地使用权的，由县土地储备中心与原土地使用权人签订土地使用权补偿协议，并支付补偿费用后，再由县自然资源局注销土地使用权证书。

（六）纳入储备。收回的原国有建设用地使用权注销登记后，由县土地储备中心申请办理储备土地登记手续。

第十六条 土地使用权人申请政府收购国有土地使用权的，应当按照下列程序办理土地储备手续：

（一）申请收购。原土地使用权人向县土地储备中心提出土地收购申请。

（二）权属核查。县土地储备中心对列入收储范围内的土地、建（构）筑物和其他附着物权属、土地面积、四至界限、土地用途等情况，会同县自然资源局进行实地调查和审核。

（三）征询规划意见。县土地储备中心提出初步意见，并向县自然资源局申请办理规划意见。

（四）费用测算。由县土地储备中心与原土地使用权人共同委托，从县（市）已建的评估机构库中选定评估机构对拟收储的土地使用权、建（构）筑物、附属物、在建工程等价格进行评估测算，报县储委会研究确定收购补偿费用。

（五）方案报批。县土地储备中心拟定土地收购方案，报县土地储备管理委员会审议通过后，报县政府批准。

（六）签订合同。收购方案经批准后，县土地储备中心与原土地使用权人签订《国有建设用地使用权收购补偿合同》。

（七）收购费用支付。县土地储备中心根据《国有建设用地使用权收购补偿合同》约定的收购补偿金额、期限和方式，向原土地使用权人支付补偿费用。

（八）交付土地。按合同约定的期限和方式，由原土地使用权人向县土地储备中心交付。

（九）权属变更。县土地收储中心应持《国有建设用地使用

权收购合同》，向县土地登记机关申请办理土地权属变更登记手续；涉及地上房屋的，可向县不动产登记机构申请办理房屋权属相关登记手续。

第十七条 政府对明显低于市场价转让国有土地依法行使优先购买权的，按转受双方申报转让时点的价格进行补偿并办理相关手续后纳入储备。对拒绝政府优先收购而擅自转让的，县自然资源局不予办理转让手续并依法处置。

第十八条 土地使用权人申请土地收购，应当提供下列资料：

- (一) 土地收购申请书；
- (二) 土地使用权人为法人的，提供营业执照及法定代表人资格证明书；土地使用权人为自然人的，提供个人身份证明；
- (三) 委托他人办理的，提交授权委托书；
- (四) 国有土地使用权证；
- (五) 房屋产权证；
- (六) 土地利用现状图；
- (七) 主管部门意见；
- (八) 其他需要提交的资料。

第十九条 土地储备应当依法办理土地权属变更登记手续。对产权清晰、申请资料齐全的储备土地，由县土地储备中心申请办理登记，核发国有土地使用权证。储备土地登记的使用权类型统一确定为“其他（政府储备）”。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利（包括用益物



权和担保物权)等情况进行审核,对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、尚未办理不动产登记手续的土地,不得入库储备。

#### 第四章 前期开发、利用和管理

第二十条 对纳入储备的土地,县土地储备中心应对储备土地进行前期开发整理、管理、临时利用。

第二十一条 储备土地的前期开发整理按照相关规定和职责分工组织实施,使之具备“熟地”供应条件。前期开发整理涉及的道路、供水、供电、排水、地块平整、围挡等基础设施建设,测绘、设计、可研、环评、评审等需购买第三方服务的,应按规定在中介超市中选取,工程造价按照招标投标法律法规相关规定选择工程实施单位。

第二十二条 储备土地供应前,县土地储备中心可将储备土地单独或连同地上建(构)筑物出租或临时利用。储备土地的临时利用,一般不超过2年,且不能影响土地供应。

第二十三条 县土地储备中心对纳入储备的土地可采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护,包括:

- (一) 建围墙、树栅栏、树标识等;
- (二) 对地上、地下建(构)筑物进行必要的维修改造;
- (三) 建设临时性建筑和设施;
- (四) 其他与储备土地管理相关的工作。

第二十四条 县工业园管委会、各乡镇人民政府负责维持辖区内储备土地的原貌，禁止非法侵占、破坏储备土地行为的发生。县\_\_\_\_\_对全县城范围内储备土地开展日常巡查，对违法乱搭乱建的，应当及时发现、及时制止、及时拆除。

土地收储中涉及的农村集体土地和地上房屋及附属物征收拆迁补偿安置工作，由地块所在地的县工业园管委会、各乡镇人民政府会同县自然资源局负责，确保及时形成“净地”后再纳入政府储备。

第二十五条 县土地储备中心应建立土地储备项目档案和台账，及时录入自然资源部土地储备监测监管系统，进行动态管理。

第二十六条 土地储备工作只能由县土地储备中心承担，其他机构一律不得从事土地储备工作。未经依法供地，不得以会议纪要、公函等形式将政府收回、收购、征收的土地直接确定给政府平台公司或其他企事业单位，不得将县土地储备中心名下的土地直接划转给政府平台公司、国有企业或其他企事业单位。县不动产登记机构不得办理相应的首次登记或转移登记。

## 第五章 储备土地供应

第二十七条 储备土地供应前，县自然资源局应会同县住建局、县土地储备中心根据城市规划建设要求和年度土地供应计划，科学编制土地供应方案。

第二十八条 县自然资源局和县公共资源交易中心在完成储

备土地供应后，应当及时将《国有建设用地使用权成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》提供给县土地储备中心。县土地储备中心按《国有建设用地使用权出让合同》约定办理土地交付手续。

## 第六章 资金管理

第二十九条 根据《预算法》等法律法规规定，以及结合我县实际情况，**设立土地储备专用帐户**，土地储备资金从以下渠道筹集：一是财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中的\_\_\_\_\_ %拨付给土地储备中心用于滚动发展，主要用于征地和拆迁补偿费用、土地开发费用及土地报批等储备土地过程中发生的相关费用。二是财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；三是通过地方政府专项债券筹集的土地储备资金；四是经财政部门批准可用于土地储备的其他资金；五是上述资金产生的利息收入。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，不得用于土地储备机构日常经费开支。土地储备机构所需的日常经费，应当与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

土地储备资金的使用范围包括：

（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、土地平整等基础设施建设。不得借土地储备前期开发，搭车进行与储备宗地无关的上述相关基础设施建设。

（三）经县财政局批准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、地价评估以及管护中围栏、围墙等建设等支出。

第三十条 储备土地不得向银行等金融机构举借土地储备贷款。县土地储备中心不得在预算之外违法违规举借债务，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。县不动产登记机构不得为储备土地办理抵押登记。

## 第七章 法律责任

第三十一条 县政府各有关部门、县工业园管委会和各乡镇人民政府应按各自职责做好土地储备工作，不履行职责的，由县监察机关依法进行问责。

第三十二条 有关管理部门和县土地储备中心工作人员玩忽职守、滥用职权，给国家、集体造成重大损失或利用职务便利，索取和非法收受他人财物的，根据情节轻重，按相关规定给予相应的行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

第三十三条 本办法由县土地储备中心负责解释。

第三十四条 本办法自发布之日起施行，有效期为五年。