

舒城县人民政府文件

舒政〔2020〕38号

舒城县人民政府 关于印发舒城县土地储备管理办法的通知

各乡镇人民政府，开发区、万佛湖管委会，县政府各部门、直属事业单位：

为进一步加强和规范我县土地储备管理，现将《舒城县土地储备管理办法》印发给你们，请遵照执行。



2020年7月28日

舒城县土地储备管理办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，根据原国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）和《安徽省国有土地储备办法》等规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称土地储备是指县自然资源和规划局为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。舒城县范围内的土地储备及其管理，适用本办法。

第三条 县国土资源运营管理委员会（受县政府委托）负责土地储备工作的组织、领导、协调和监督，审议县级土地储备计划、土地供应计划和土地储备其他重要事项。全县土地储备工作统一归口县自然资源和规划局管理，县土地储备机构统一承担土地储备的具体实施工作。

各乡镇人民政府（县经济技术开发区管委会）、县发改、住建、财政、审计、生态环境、城管、重点工程管理等部门应按照各自职责，协同做好土地储备的相关工作。

第四条 土地储备坚持政府调控、优化配置、显化资产、促

进节约集约用地的原则，实行统一规划、统一计划、统一储备、统一供应、统一管理。

第五条 建立土地储备信息统计制度和信息共享制度。县土地储备机构按季将土地储备数量、位置、价格、基础设施建设情况、临时利用情况、储备资金收支等相关信息报县自然资源和规划局、县财政局等部门，并逐级报市、省自然资源主管部门。

第二章 储备计划与管理

第六条 土地储备实行计划管理。县土地储备机构应根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，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，优先储备空闲地、低效利用地等存量建设用地。

每年第三季度县自然资源和规划局应会同县财政、住建、重点工程管理等部门根据县经济和社会发展规划、国土空间规划、土地利用年度计划、地方政府债务限额和土地市场形势分析等因素，合理编制下一年度的土地储备计划。

第七条 年度土地储备计划中，新增储备土地规模，原则上控制在前三年平均年供应的储备土地量之内。年度储备计划经县国土资源运营管理委员会审定，报县政府批准后组织实施，并逐级报市、省自然资源部门备案。

第八条 年度土地储备计划应明确储备土地规划用途、面

积、位置、所需资金等具体内容。具体包含：

（一）上年度末储备土地结转情况（含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单）；

（二）年度新增储备土地计划（含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单）；

（三）年度储备土地前期开发计划（含当年前期开发地块清单）；

（四）年度储备土地供应计划（含当年拟供应地块清单）；

（五）年度储备土地临时管护计划；

（六）年度土地储备资金需求总量。

第九条 年度储备计划的编制由县土地储备机构负责，根据上级要求和实际情况可以采取购买服务方式确定编制单位，科学确定储备土地规模和实施时序。

第十条 经批准的年度土地储备计划，作为实施土地储备的依据。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，经县政府批准后实施。

第三章 土地储备范围与入库标准

第十一条 储备土地必须符合国土空间规划。对存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。下列土地原则上纳入土地储备范围：

（一）依法收回的国有土地；

- (二) 依法收购的土地;
- (三) 行使优先购买权取得的土地;
- (四) 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地;
- (五) 其他依法取得的土地。

第十二条 下列国有土地，通过无偿收回方式储备：

- (一) 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批准的国有土地;
- (二) 依法应当收回的闲置国有土地;
- (三) 因单位迁移、解散、撤销、破产等原因，停止使用原划拨的国有土地;
- (四) 经核准报废的公路、铁路、矿场等国有土地;
- (五) 其他按法律、法规规定应无偿收回的国有土地。

第十三条 下列国有土地，通过有偿收回方式储备：

- (一) 因公共利益需要使用的国有土地;
- (二) 因实施城市规划进行旧城区改造需要使用的国有土地;
- (三) 因企业改制、产业结构调整等原因调整出的国有划拨土地;
- (四) 集体土地因农转非依法转为国有的土地;
- (五) 其他按法律、法规规定应有偿收回的国有土地。

第十四条 下列国有土地，通过收购方式储备：

- (一) 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;

(二) 申报土地使用权转让价格比标定地价低 20% 以上的国有土地;

(三) 其他可以依法收购的国有土地。

第十五条 入库储备土地必须是产权清晰的土地。县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,不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地,不得入库储备。

第十六条 收购土地的补偿标准。由县土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果,协商确定土地使用权收购价格,经县自然资源和规划局审核后,提请县国土资源运营管理委员会研究确认。

第四章 申报材料和储备程序

第十七条 国有建设用地使用权人申请收购的,应当提供下列资料:

(一) 土地收购申请表;

(二) 国有建设用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原件及复印件;国有建设用地使用权人为自然人的,提供个人身份证明原件及复印件;

(三) 委托他人办理的,提交授权委托书和受托人身份证明

原件及复印件；

（四）不动产权利证书，包括国有建设用地使用权证、房屋产权证等；

（五）其他与土地收购相关的证明材料。

第十八条 以收购方式储备土地的，按照下列程序办理：

（一）申请收购。国有建设用地使用权人填报《土地收购申请表》，同时向县土地储备机构提交第十七条规定的资料。

（二）权属核查。县土地储备机构对申请收购的土地权属、面积、四至界限、用途、建（构）筑物和其他附着物等情况进行实地调查核实，并到县不动产登记中心查阅复制。

（三）价格评估。县土地储备机构从土地评估机构库（或县房屋征收评估定点单位库）中，随机抽取一家具有资质的评估机构，由县土地储备机构和原国有建设用地使用权人共同出具评估委托书。在评估前，需组织相关部门对被收购的土地、房屋、地上建（构）筑物、附着物等进行产权认证，评估机构根据认证结果以及原用途和现状，对拟收购国有建设用地使用权、地上建（构）筑物和地上地下基础设施、附属物等价格进行评估，出具初评报告。

（四）费用核定。县土地储备机构将评估（测算）的价格报县自然资源和规划局审核后，提请县国土资源运营管理委员会研究确认。需要测算地上物残值的，由县土地储备机构委托县价格认证中心进行残值认证，对于被收购地块上的建（构）筑物由原权利人自行拆除的，其残值从收购的总价款中扣除。

（五）方案报批。县土地储备机构拟定土地收购方案，经县自然资源和规划局审核后，报县政府审定。

（六）签订合同。依据审定的收购方案，县土地储备机构拟定《国有建设用地使用权收购补偿合同》，经县自然资源和规划局内部合同会审和批准后，与原国有建设用地使用权人正式签订《国有建设用地使用权收购补偿合同》。如果被收购地块有抵押的，收购方、被收购方需要和相关银行等方面联系沟通，共同签订收购款支付的三方协议。

（七）资金拨付。县自然资源和规划局依据县国土资源运营管理委员会会议纪要和《国有建设用地使用权收购补偿合同》申请拨付收购资金，经县政府批准后，由县财政局将收购资金拨付至县土地储备机构。

（八）费用支付。县土地储备机构根据《国有建设用地使用权收购补偿合同》、三方协议等约定的收购补偿金额、期限和方式，向原国有建设用地使用权人支付土地收购补偿费用。

（九）权属变更。根据合同约定，原国有建设用地使用权人和房屋产权人配合县土地储备机构向县不动产登记中心申请办理土地和房屋等不动产权变更登记、注销登记等手续。

（十）交付土地。《国有建设用地使用权收购补偿合同》约定现状交付的，原国有建设用地使用权人清场后交付；《国有建设用地使用权收购补偿合同》约定净地交付的，根据合同约定的期限和方式，原国有建设用地使用权人在全面清理地上建（构）筑

物和附着物后向县土地储备机构交付净地。被收购的土地一经交付，即纳入土地储备库。

第十九条 《国有建设用地使用权收购补偿合同》应当包括以下内容：

- （一）收购土地（包括地上、地下的建筑物、构筑物、附着物）的位置、面积、现状用途及权属依据；
- （二）土地收购补偿费用及其支付方式和期限；
- （三）交付土地的期限和方式；
- （四）双方约定的其他权利和义务；
- （五）违约责任；
- （六）争议解决方式。

第二十条 依法收回的国有建设用地，由县不动产登记中心依法办理注销原土地和房屋产权登记手续后，根据县政府统一要求，依法进行土地储备。其收回程序参照第十八条的有关规定办理。

第二十一条 因需要征收储备集体土地的，根据批准的年度土地储备计划和建设规划等，县自然资源和规划局需上报该地块农转用和土地征收手续，按审批权限经国务院或省人民政府批准后，由县土地和房屋征收服务中心和所在乡镇人民政府（县经济技术开发区管委会）依法依规开展征地补偿、拆迁安置等程序。在该地块上的土地和房屋征收完毕，被征地村民组和群众交付土地后，县土地和房屋征收服务中心向县自然资源和规划局提交该地块房屋征迁、地块位置、面积、土地权属等情况的函，由县土

地储备机构按规定进行储备。

第二十二条 申报土地使用权转让价格比该地块的标定地价低 20% 以上的国有土地，政府可以行使优先购买权，按转、受让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。对拒绝政府收购而擅自转让的，县自然资源和规划局等部门不予办理转让的相关手续。

第二十三条 对产权清晰、申请资料齐全的储备土地，经县政府批准，由县不动产登记中心予以办理土地登记，核发不动产权利证书。储备土地登记的使用权类型统一确定为“其他（政府储备）”，登记的用途应符合相关法律法规的规定。

第五章 整理、管护与临时利用

第二十四条 对入库的储备土地，经县自然资源和规划局报请县政府同意，县土地储备机构可以进行前期开发整理、临时利用、管护等，为政府供应土地提供必要保障。

第二十五条 前期开发整理包括道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等为完善土地使用功能的配套设施建设和城市基础设施建设。前期开发采取公开招标方式选择工程设计、施工和监理单位。前期开发工程施工期间，县土地储备机构要予以监督管理。工程完成后，县土地储备机构组织相关部门开展验收，验收工作参照相关工程验收规定执行。前期开发整理费用纳入土地储备成本。

第二十六条 储备土地由县土地储备机构统一负责管护，所在地乡镇人民政府（县经济技术开发区管委会）和相关部门配合储备土地管护。储备土地管护可采取自行管护、委托(移交)管护、临时利用等方式，包括：

（一）圈围墙、树栅栏、树标识、建广告牌等；

（二）指派专人看守和开展日常巡查，及时发现、报告和制止非法侵占、破坏储备土地的行为；

（三）对地上、地下建（构）筑物进行必要的维修改造；

（四）建设临时性建筑和设施；

（五）其他与储备土地管理相关的工作。

管护发生的费用纳入土地储备成本。

第二十七条 储备土地在供应前，县土地储备机构可以依法以出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用，一般不超过两年，且不得影响土地后期供应。在县城规划区内储备土地的临时使用，一般不得搭建建（构）筑物，确需搭建临时建筑的，应当符合城市规划，经县自然资源和规划局同意。临时使用不得修建永久性建筑物。

第二十八条 县土地储备机构应建立土地储备项目档案和台账，利用土地储备管理信息系统进行动态监管，防止侵害储备土地权利行为的发生。

第六章 土地供应

第二十九条 县自然资源和规划局根据城市国土空间规划、土地利用年度计划、年度土地储备计划和房地产市场供求情况等编制储备用地供应计划，征询各相关单位意见后修改完善，经县国土资源运营管理委员会审定，报县政府批准，并报上级自然资源和规划部门备案。

第三十条 储备土地用于经营性建设的，应当报经县政府批准后，由县自然资源和规划局采取招标、拍卖或者挂牌等方式供应。

以划拨方式供应储备土地的，由县自然资源和规划局报县政府批准后办理相关手续。

储备土地应优先用于保障性住房及其他公益性事业用地。

第三十一条 储备土地供应后，土地使用者应严格依照《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地使用权划拨决定书》约定的内容开发建设。违反约定开发建设的，由县自然资源和规划局追究违约责任，直至依法收回国有建设用地使用权、重新纳入政府土地储备。

第三十二条 供应已发证的储备土地之前，应收回并注销其不动产权证书及不动产登记相关证明，并在不动产登记簿中予以注销。

第七章 资金和收益管理

第三十三条 土地储备资金来源包括：

（一）县财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中

拨付给县土地储备机构用于储备土地过程中发生的相关费用；

（二）县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）临时利用储备土地取得的收入；

（四）申请土地储备专项债券资金；

（五）经县财政部门批准可用于土地储备的其他资金。

第三十四条 土地储备资金应执行“收支两条线”管理，符合国家、省、市有关预决算管理和土地储备资金财务管理以及会计核算办法的有关规定。土地储备专项债券资金管理执行财政部、自然资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

土地储备工作中发生的土地测绘、地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙等费用的支出，列入土地储备成本。

第三十五条 土地储备资金专项用于征收、优先购买、收购、收回土地以及储备土地供应的前期开发等土地储备支出。县土地储备机构应当严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。县土地储备机构所需日常经费，纳入政府预算，与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

第三十六条 县财政、审计等部门应当对土地储备资金的使用情况加强监督检查。

第八章 责任追究

第三十七条 县直各有关部门，相关乡镇人民政府（县经济

技术开发区管委会) 应按照职责分工, 互相配合, 为土地储备和供应工作提供服务和保障, 保证土地储备工作顺利开展。县自然资源和规划局负责对土地储备业务进行政策和业务指导, 监管土地储备中心及土地储备业务运行情况; 县财政局负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理资金支付和收缴及土地储备专项债券发行、还本付息等工作。对不履行或不按规定履行职责的, 由县纪委、监委依据相关规定追究责任。

第三十八条 县土地储备机构等相关单位工作人员, 在土地储备工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的, 依法给予行政处分; 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第九章 附 则

第三十九条 本办法由县自然资源和规划局负责解释。

第四十条 本办法自印发之日起实施。原《舒城县国有土地储备办法》(舒政〔2002〕39号)同时废止。

抄送: 县委有关部门, 县人大办、政协办, 县纪委, 县法院、检察院, 各群团组织, 驻舒有关单位。

舒城县人民政府办公室

2020年7月28日印发
