

# 淄博市国有土地储备办法

## （草案征求意见稿）

### 第一章 总 则

**第一条【立法目的】** 为了规范国有土地储备行为，优化土地资源配置，促进土地节约集约利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《山东省国有土地储备办法》等法律法规和规章，结合本市实际，制定本办法。

**第二条【适用范围】** 本市行政区域内的国有土地储备适用本办法。

本办法所称国有土地储备，是指市、县人民政府通过收回、收购、征收等方式依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应的行为。

**第三条【储备原则】** 国有土地储备应当遵循政府主导、规模适度、规范有序、严格管理的原则，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

**第四条【组织领导】** 市、县人民政府应当加强对国有土地储备工作的领导，建立健全土地储备协调运行机制，研究解决土地储备工作中的重大问题。

淄川区、博山区、周村区、临淄区人民政府根据市人民政府的委托，负责本行政区域内的国有土地储备工作。

**第五条【部门职责】** 市自然资源主管部门负责张店区、高新区、市经开区、文昌湖省级旅游度假区的国有土地储备管理工作。其他区县的自然资源主管部门负责本行政区域内的国有土地储备管理工作。

市、区县列入国家土地储备机构名录管理的土地储备机构，具体承担国有土地储备工作。

发展改革、公安、财政、生态环境、住房城乡建设、文化和旅游、审计、城市管理、人民银行分支机构等部门应当按照各自职责，做好国有土地储备管理的相关工作。

## 第二章 储备计划

**第六条【三年滚动计划】** 市、县人民政府应当按照规定组织自然资源、发展改革、财政、人民银行分支机构等部门编制土地储备三年滚动计划，对土地储备总量、结构、布局、时序等作出统筹安排。

**第七条【年度储备计划编制】** 市、县自然资源主管部门应当会同发展改革、财政、人民银行分支机构等部门，根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合国民经济和社会发展规划、

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，编制年度土地储备计划，提交上一级自然资源主管部门备案后，报同级人民政府批准。

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。

**第八条【年度储备计划内容】**年度土地储备计划内容应当包括：

- （一）上年度末储备土地结转情况；
- （二）年度新增储备土地计划；
- （三）年度储备土地前期开发计划；
- （四）年度储备土地供应计划；
- （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。

### 第三章 储备范围

**第九条【储备范围】** 下列土地可以纳入储备范围：

- （一）依法收回的国有土地；
- （二）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。

**第十条【无偿收回情形】** 下列国有土地，经有批准权的人民政府批准，由自然资源主管部门依法无偿收回土地使用权，注销土地登记后纳入储备：

(一) 无偿取得划拨土地使用权的土地使用者因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整或者其他原因停止使用的原划拨土地；

(二) 公路、铁路、矿场等核准报废的土地；

(三) 土地出让合同约定的土地使用期限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但未获批准的土地；

(四) 超过土地出让合同约定的动工开发期限满二年未开发的土地；

(五) 经依法办理审批手续的非农业建设占用耕地，连续二年未使用的土地；

(六) 法律、法规和规章规定可以无偿收回的其他土地。

**第十一条【有偿收回情形】** 下列国有土地，经有批准权的人民政府批准，由自然资源主管部门依法有偿收回土地使用权，注销土地登记后纳入储备：

(一) 政府为公共利益需要使用的土地；

(二) 因实施城市规划进行旧城改造调整使用的土地；

（三）有偿取得划拨土地使用权的土地使用权人申请收回的原划拨土地；

（四）法律、法规和规章规定应当有偿收回的其他土地。

**第十二条【收购情形】** 下列国有土地，经有批准权的人民政府批准，由自然资源主管部门依法收购土地使用权，注销土地登记后纳入储备：

（一）以出让方式取得土地使用权后，没有能力按照合同约定开发，又不具备转让或者租赁条件的土地；

（二）土地使用权转让时，政府依法享有优先购买权的土地；

（三）土地使用权人依法向政府申请收购的出让土地；

（四）法律、法规和规章规定可以收购的其他土地。

**第十三条【禁止入库情形】** 有下列情形之一的土地，不得入库储备：

（一）取得方式及程序不合规的；

（二）补偿不到位的；

（三）权属不清晰的；

（四）应办理相关不动产登记手续而尚未办理的；

（五）其他存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况，未按规定完成核查、评估和治理的。

**第十四条【入库审查】** 土地储备机构应当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,保障入库储备土地产权清晰。

储备土地入库前,土地储备机构应当向不动产登记机构申请办理登记手续。

## 第四章 土地储备程序

**第十五条【征收储备程序】** 依法征收储备的土地,应当按下列程序进行:

(一)自然资源主管部门会同同级财政部门拟定征收补偿安置意见,报本级政府批准;

(二)土地储备机构根据经批准的征收补偿安置意见拟定征收储备方案,报同级自然资源主管部门批准后实施;

(三)土地储备机构与被征收单位签订土地储备协议;

(四)按照土地储备协议,对被征收单位进行补偿并做好土地移交工作;

(五)土地储备完成后,录入全国统一的储备土地监测监管系统。

**第十六条【收回储备程序】** 通过收回国有土地使用权取得土地进行储备的,土地储备机构应当按下列程序进行:

(一)根据年度土地储备计划或者经政府批准的土地使用权人的申请,确定拟收回的地块;

（二）对拟储备土地的权属、面积、四至范围、用途以及地上建筑物的权属等情况进行实地调查和审核；

（三）根据实地调查情况，向同级自然资源主管部门征求规划用地性质意见；

（四）选择有资质的评估机构对拟收回的土地及地上建（构）筑物进行评估，依据评估结果测算补偿费用，报同级自然资源和财政部门审定；

（五）根据补偿费用审定结果，提出土地收回的具体方案，报同级人民政府批准；

（六）根据政府批准的土地收回方案，与原土地使用权人签订国有土地使用权收回合同；

（七）将相关资料报同级自然资源主管部门审核后，报政府审批下发收回土地使用权批准文件；

（八）根据国有土地使用权收回合同的约定，支付土地补偿费用，收回土地以及地上建筑物；

（九）自然资源主管部门办理注销登记手续后纳入储备；

（十）土地收储完成后，录入全国统一的储备土地监测监管系统。

法律、法规对国有土地上房屋征收和收回国有土地使用权另有规定的，依照其规定执行。

**第十七条【收购程序】** 通过收购国有土地使用权取得土地

进行储备的，应当按照下列程序进行：

（一）土地储备机构对拟收购的土地及其地上建筑物、构筑物等权属和现状进行实地调查，调查结果应当由土地使用权人确认；

（二）土地储备机构与土地使用权人协商选定具有相应资质的评估机构对拟收购的土地及其地上建筑物、构筑物价值进行评估；

（三）收购土地的补偿标准由储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商，拟定收购方案；

（四）收购方案经本级人民政府批准后，由土地储备机构与土地使用权人签订收购合同；

（五）自然资源主管部门依法办理土地注销登记手续后，录入全国统一的储备土地监测监管系统。

**第十八条【优先购买程序】** 政府依法行使优先购买权取得土地进行储备的，应当作出收购决定，并向土地使用权人支付收购费用，由自然资源主管部门依法办理土地注销登记手续后纳入储备。

## 第五章 开发管理与利用

**第十九条【保护管理】** 土地储备机构应当采取自行管护、委托管护、临时利用等方式，对储备的土地进行保护管理。



土地储备机构应当建立巡查制度，设置安全警示标识，发现储备土地上存在违法用地、违法建设、地块被侵占、违规排放污染物、乱倒渣土垃圾等行为，应当制止并报自然资源主管部门，由自然资源主管部门及时组织处理。

自然资源、公安、城市管理等相关部門应当按照各自职责依法查处侵害储备土地权利的行为。

**第二十条【开发整理】** 土地储备机构应当做好储备土地的开发整理，组织对储备土地的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等进行前期开发。

对储备土地进行开发的，应当通过公开招标方式选择工程设计、施工和监理等单位，合理控制开发周期，并对工程施工予以监督管理和组织验收。

**第二十一条【临时利用】** 储备土地在依法供应前，土地储备机构可以将储备土地使用权单独或者连同地上建（构）筑物通过出租、临时使用等方式加以利用。

临时利用储备土地的，应当签订临时利用合同，并不得建设永久性建筑物、构筑物。临时利用期限最长不得超过二年。

**第二十二条【储备土地供应】** 储备土地具备供应条件的，可以纳入市、县土地供应计划，由市、县人民政府自然资源主管部门统一组织土地供应。

储备的土地供应前，自然资源主管部门应当依据控制性详细

规划，提出地块位置、使用性质、开发强度等规划条件；未确定规划条件的，不得供地。

## 第六章 资金管理

**第二十三条【资金管理规定】** 土地储备资金收支管理严格执行土地储备资金财务管理的相关规定。土地储备资金通过政府预算安排，专款专用，禁止挤占挪用。

土地储备资金由财政部门负责管理和监督使用，土地储备机构负责资金运营和会计核算。审计部门应当依法对土地储备资金使用情况、成本开支情况以及土地储备机构财务状况等定期进行核查、审计。

**第二十四条【资金来源】** 土地储备资金可通过以下途径筹措：

（一）从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排土地储备资金；

（二）从国有土地收益基金中安排土地储备资金；

（三）省政府发行土地储备专项债券筹集的土地储备资金；

（四）经批准可用于土地储备的其他资金；

（五）上述资金产生的利息收入。

**第二十五条【成本核算】** 土地储备机构与财政部门应当建立健全宗地成本核算制度。收储土地所发生的费用应当按宗地核

算，纳入宗地成本。

土地出让收入按规定上缴财政后，土地储备机构应当在 10 个工作日内向财政部门报送宗地成本，财政部门应当在 15 个工作日内，将宗地成本拨付土地储备机构。

## 第七章 法律责任

**第二十六条【权利人法律责任】** 违反本办法规定，依法收回国有土地的原土地使用权人拒不交出土地及地上建筑物、其他附着物的，或者临时利用储备土地期满拒不归还的，由市、县人民政府自然资源主管部门责令限期交还土地，处每平方米十元以上三十元以下的罚款；逾期仍不交还的，由市、县人民政府自然资源主管部门申请人民法院强制执行。

**第二十七条【合同责任追究】** 土地储备机构、土地使用权人未履行收储合同的，依照合同约定承担违约责任；造成损失的，依法予以赔偿。

**第二十八条【部门法律责任】** 违反本办法规定，自然资源主管部门和其他有关部门以及土地储备机构，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）违反法定程序进行土地储备的；
- （二）违反规定进行土地储备融资的；

- (三) 违反规定使用土地储备资金的;
- (四) 其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

## 第八章 附 则

**第二十九条【公布实施】** 本办法自 年 月 日起施行。