

# 滨州市人民政府文件

滨政发〔2003〕9号

---

## 滨州市人民政府 关于印发滨州市城市规划区国有土地储备 实施办法的通知

各县(区)人民政府,开发区管委会,市政府各部门、各直属事业单位,市属各大企业,各大中专院校,中央、省驻滨各单位:

现将《滨州市城市规划区国有土地储备实施办法》印发给你们,请认真贯彻执行。

滨州市人民政府

二〇〇三年一月二十八日

# 滨州市城市规划区国有土地储备实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为深化土地使用制度改革,加强国有土地资产管理,优化配置土地资源,促进土地合理开发利用,根据土地管理法律、法规的有关规定,结合我市实际,制定本办法。

**第二条** 滨州市市、县城市规划区范围内的土地储备工作适用于本办法。

**第三条** 本办法所称土地储备,是指市、县人民政府根据社会经济发展要求和城市建设需要,将依法征用、收回、收购、置换的土地进行储备,并适时适量向社会供应的行为。

**第四条** 市、县土地行政主管部门负责土地储备的管理工作,市、县土地收购储备机构具体负责土地储备的实施工作。

**第五条** 国有土地储备应当制定年度储备计划。年度储备计划由市、县土地行政主管部门会同计划、财政、建设、城市规划等部门根据国民经济发展计划、城市规划和土地利用年度计划制定,报市、县人民政府批准后实施。

**第六条** 计划、建委、规划、房产、财政、金融等部门应当按照各自职责,配合市、县土地行政主管部门做好土地储备工作。

## 第二章 储备范围

**第七条** 下列国有土地在依法无偿收回后,实施储备:

1. 土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满,土地使用者未申请续期或申请续期未获批准的;
2. 因单位撤消、迁移等原因停止使用原划拨土地的;
3. 经核准报废后的公路、铁路、机场用地;
4. 依据法律、法规可以无偿收回的其他国有土地。

**第八条** 下列国有土地,在依法有偿收回后,可以实施储备:

1. 因实施城市规划和旧城改造或公共利益需要使用的;
2. 集体土地因农转非依法转为国有的;
3. 依据法律、法规有偿收回的其他国有土地。

**第九条** 下列国有土地,可以依法收购,实施储备:

1. 以出让方式取得土地使用权后,没有能力继续开发但又不具备转让、租赁条件的土地;
2. 土地使用权人向市、县人民政府申请收购出让土地的;
3. 土地使用权转让,市、县人民政府依法享有优先购买权的土地;
4. 其他可以依法收购的国有土地。

**第十条** 在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的集体土地,根据需要,在统一征用后实施储备。

**第十一条** 收回国有土地进行储备的,应当按照有关规定办理审批手续;

征用集体土地进行储备的,应当按照有关审批权限办理审批手续;

收购国有土地进行储备的,应报市、县人民政府批准。

**第十二条** 收回或收购以出让方式取得土地使用权的,原《国有土地使用权出让合同》自市、县人民政府批准收回、收购之日起解除。

**第十三条** 经市、县人民政府批准实施储备的土地,应按规定办理变更土地登记手续,注销或变更原土地证书。

**第十四条** 对纳入储备的国有土地,市、县土地收购储备机构应当定期向社会公告。进行土地出让的,土地收购储备机构应对出让地块进行出让前的综合测算,并拟定招商方案。

### 第三章 土地补偿

**第十五条** 储备土地补偿价格:

1. 依法征用农村集体所有的土地和农村集体经济组织整建制农转非后剩余的土地,按《山东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》和鲁价费发〔1999〕314号文件的规定给予补偿;

2. 为实施城市规划和“退二进三”等原因收购的土地,按相应地块原出让合同规定用途和剩余年限标定地价的80%以下给予

补偿；

3. 以出让方式取得土地使用权后,没有能力按合同约定开发且又不具备转让、租赁条件的,按出让时征地费总额与政府土地纯收益之和予以补偿；

4. 土地使用权人申请市、县人民政府收购的出让土地按相应地块原出让合同规定用途和剩余年限标定地价的 80%以下给予补偿；

土地使用权人申请收购的划拨土地按相应地块原用途标定地价的 40%予以补偿；

5. 以出让方式取得的土地使用权转让时,交易价格明显低于市场价格,政府优先行使购买权；

6. 因收回、收购涉及地上建筑物、构筑物的按国家和省的有关规定,经有资质的中介机构评估后给予补偿。

## 第四章 土地供应

**第十六条** 市、县城市规划区范围内的建设用地,一律从政府储备的土地中供应。

**第十七条** 供应土地主要方式：

1. 出让,包括招标、拍卖、挂牌和协议四种形式；
2. 租赁；
3. 作价入股。

**第十八条** 向社会供应前的储备国有土地,可以依法抵押或者临时出租;适宜耕种农作物的,可以继续耕种。

**第十九条** 符合开发条件的,市、县土地收购储备机构应当制定开发规划,协同有关部门搞好开发,由生地变为熟地,做好向社会供应前的前期准备。

**第二十条** 储备土地用于房地产开发或经营性项目建设的,一律通过招标、拍卖或挂牌方式进行出让。

**第二十一条** 市、县土地收购储备机构应当按照规定程序严格审查,由土地行政主管部门依照市、县人民政府批准的储备土地供应方案,与储备土地使用权的申请人、竞得人或协议约定人签定《国有土地使用权出让合同》。

## 第五章 资金来源与使用

**第二十二条** 市、县人民政府建立专项土地储备资金,其来源为:

1. 财政部门注入的土地储备资本金;
2. 财政部门每年从政府土地储备纯收益中安排的资金;
3. 抵押贷款;
4. 用于土地储备的其他资金。

**第二十三条** 土地储备资金系土地储备的周转资金,其主要用途:

1. 土地储备成本；
2. 土地开发成本；
3. 归还银行贷款本息及其他借款本息；
4. 应缴纳的各种税费；
5. 其他费用。

**第二十四条** 财政部门负责土地储备资金使用、成本核算等财务管理与监督工作,具体财务管理办法另行制定。

## 第六章 违规责任

**第二十五条** 当事人未按规定或者协议交付土地的,由市、县土地行政主管部门责令限期交付,逾期不交付的,依法进行处罚,并可以依法请求赔偿。

**第二十六条** 未按规定给予土地补偿或未按协议支付收购资金的,原土地使用权人可以拒绝交付土地,并可以依法请求赔偿。

**第二十七条** 在城市规划区内,用地单位与农村集体经济组织擅自签定征用土地协议的,协议无效;擅自进行开发的,按非法占地处理。

**第二十八条** 侵占、挪用被征用(收回)土地单位的征地补偿费和其他有关费用,构成犯罪的,依法追究刑事责任;不构成犯罪的,依法给予行政处分。

**第二十九条** 国家工作人员在土地收购储备工作中玩忽职

守、滥用职权、徇私舞弊的,由其所在单位或者有关部门依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

**第三十条** 本办法自公布之日起施行。

**主题词：经济管理 土地 办法 通知**

---

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院，滨州军分区。

---

滨州市人民政府办公室

2003年1月29日印发

---