

滨州市人民政府文件

滨政发〔2022〕21号

滨州市人民政府 关于印发《滨州市市城区土地储备办法》 的通知

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

《滨州市市城区土地储备办法》已经2022年11月16日市政府第18次常务会议讨论通过,现予印发,请认真贯彻执行。

滨州市人民政府

2022年11月25日

(此件公开发布)

滨州市市城区土地储备办法

第一章 总 则

第一条 为了加强土地储备管理,规范土地储备行为,促进土地资源高效配置和合理利用,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》和《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)等相关法律法规规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于滨城区、滨州经济技术开发区、滨州高新技术产业开发区范围内土地储备工作。

第三条 本办法所称土地储备,是指自然资源主管部门为调控土地市场、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。

第四条 市自然资源主管部门统一管理全市土地储备工作,市土地储备机构负责统筹指导全市土地储备工作,滨城区、滨州经济技术开发区、滨州高新技术产业开发区土地储备机构负责土地储备的实施工作。土地储备机构应当按照规定列入国家土地储备机构名录。

第五条 滨城区政府、滨州经济技术开发区管委会、滨州高新技术产业开发区管委会相互配合,保障土地储备工作顺利开展;发展改革、财政、住房城乡建设等部门按照各自职责,做好土地储备相关工作。

第二章 土地储备计划

第六条 土地储备实行计划管理。自然资源主管部门根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等,组织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,对三年内可储备的土地资源,在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排,优先储备闲置、低效利用的国有存量建设用地。

第七条 自然资源主管部门根据城市建设发展和土地市场调控的需要、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包括:

(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用地的地块清单);

(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用地规模及地块清单);

(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。

其中,拟收储土地,是指已纳入土地储备计划或经同级人民政府批准,目前已启动收回、收购、征收等工作,但未取得完整产权的土地;入库储备土地,是指土地储备机构已取得完整产权,纳入储备土地库管理的土地。

第八条 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。

第三章 土地储备范围和程序

第九条 下列国有土地可以纳入储备范围:

- (一)依法收回或者收购的国有土地;
- (二)政府依法行使优先购买权取得的土地;
- (三)已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地;
- (四)已规划为建设用地的国有未利用地;
- (五)其他依法取得的土地。

第十条 下列国有土地,通过收回方式纳入储备:

(一)为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益,确需使用土地的;

(二)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者申请续期未获批准的;

(三)因单位撤销、迁移等原因,停止使用原划拨的国有土地的;

(四)公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的;

(五)因企业(单位)自身原因,超过土地有偿使用合同或划拨决定书约定的动工开发日期2年未动工开发被认定为闲置土地的;

(六)其他依法需要收回的国有土地。

通过收回国有土地使用权取得土地进行储备的,应当经原批准用地的人民政府或者市人民政府依法作出国有土地使用权收回决定,并由市自然资源主管部门依法办理不动产注销登记手续。

第十一条 下列国有土地,通过收购方式纳入储备:

(一)土地使用权人申请由政府收购其土地的;

(二)土地使用权转让,政府依法享有优先购买权的土地;

(三)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;

(四)其他可以依法收购的国有土地。

通过收购国有土地使用权取得土地进行储备的,应当经原批准用地的人民政府或者市人民政府依法作出国有土地使用权收购决定,并由市自然资源主管部门依法办理不动产注销登记手续。

第十二条 市、区自然资源主管部门承担国有土地收回、收购相关工作,具体实施程序如下:

(一)接受土地收回任务或者受理土地收回(购)申请;

(二)对拟收回(购)的土地及其地上建(构)筑物等权属、权利、地下管线、高压线等有关情况开展实地调查和审核,根据地块用途和性质,对建设用地开展土壤污染状况调查;

(三)确定拟收回(购)地块规划条件(包括用地范围、用地性质、建筑密度、容积率、绿地率等规划指标);

(四)委托具有相应资质的测绘机构对土地及其地上建(构)筑物进行测绘,出具测绘成果;

(五)委托具有相应资质的评估机构对拟收回(购)的土地价值实施评估,与使用权人协商选定具有相应资质的评估机构对拟收回(购)土地地上建(构)筑物价值实施评估;

(六)依据或参照评估结果,形成收回(购)处置方案,报有批准权限的人民政府批准后,与土地使用权人签订收回(购)协议;

(七)依法办理土地及地上建(构)筑物等不动产注销或变更登记手续。

第十三条 规划为建设用地的国有未利用地,由市、区自然资源主管部门报同级人民政府批准并依法办理不动产登记手续后,可以纳入国有土地储备。

第十四条 市、区土地储备机构应当按要求在土地储备动态管理系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支、土地储备专项债券等相关信息,接受主管部门监督管理。

第四章 补偿标准

第十五条 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,按照《中华人民共和国土地管理法》《山东省征地区片综合地价》《滨州市征地地上附着物和青苗补偿标准》等规定给予补偿。

第十六条 依照本办法第十条第一项规定收回国有土地使用权的,按照《滨州市国有土地上房屋征收与补偿办法》(滨政发〔2021〕7号)的规定给予补偿,房屋被依法征收的,国有土地使用权同时收回。

第十七条 有偿收回(购)的补偿标准按照下列情形确定:

(一)土地使用权人申请市、区人民政府收回(购)的出让土地按相应地块原出让合同约定用途和剩余年限的评估地价给予补偿;土地使用权人申请收回的划拨土地按相应地块原约定用途评估地价的40%予以补偿(《国有建设用地划拨决定书》宗地划拨价款为零的除外)。收回(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;

(二)依照本办法第十一条第三项规定收购国有土地使用权的,按照实际缴纳土地出让金的80%予以补偿;

(三)其他需要依法收购的土地及房屋,由市、区自然资源部门会同相关部门对收购补偿费用进行评估测算,报市人民政府批准后执行。

第五章 储备土地入库管理和前期开发

第十八条 市、区土地储备机构应当实行土地储备库管理,严格执行入库出库制度,对储备土地实行统一管理。未经入库储备的土地不得实施供地。

第十九条 储备土地入库前,土地储备机构应向不动产登记机构申请办理登记手续。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。

第二十条 储备土地入库应当达到以下标准:

(一)储备土地应符合国土空间规划,存在污染、文物遗存、矿产压覆、地质灾害风险等情况的土地,在相关单位按规定完成核查、评估和治理之前,不得纳入土地储备库;

(二)储备土地入库必须产权清晰,对于土地取得方式及程序不合规、补偿不到位、权属不清晰的土地不得入库储备,国有土地收回或收购的,应注销原不动产权证书。

第二十一条 对储备土地开展必要的前期开发,为政府供应土地提供保障。储备土地的前期开发应当按照该地块规划,完成对储备土地进行道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、围挡等基础设施建设,并进行土地平整,满足必要的“通平”要求。

第二十二条 对依法纳入储备的土地,按照“权属清晰、管护规范、责任明确、确保安全”的原则实施管护,确保储备土地安全。储备土地管护由土地储备机构负责,可采取自行管护、委托管护或

临时利用三种方式。土地储备机构应制定统一管护标准,实施规范化管理,加强巡查监督。储备土地未经批准不得搭建任何建(构)筑物。

第二十三条 储备的土地完成前期开发整理后,由市自然资源主管部门统一组织供地。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或委托具有相应资质机构编制规划综合实施方案,提出供应地块的位置、使用性质、范围、开发强度等规划条件,属地政府(管委会)提出配建意见;未确定规划条件的,不得供地。

第六章 土地供应

第二十四条 供应方式:

建设单位使用国有土地,应当以有偿使用方式取得;但是,法律、行政法规规定可以以划拨方式取得的除外。国有土地有偿使用的方式包括:

- (一)国有土地使用权出让;
- (二)国有土地租赁;
- (三)国有土地使用权作价出资或者入股。

第二十五条 国有土地使用权出让、国有土地租赁等应当依照国家有关规定通过公开的交易平台进行交易,并纳入统一的公共资源交易平台体系。除依法可以采取协议方式外,应当采取招标、拍卖、挂牌等竞争性方式确定土地使用者。

第二十六条 在储备土地未供应前,土地储备机构可将储备土地或连同地上建(构)筑物,通过出租、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,且不能影响土地供应。储备土地的临时利用应报同级自然资源主管部门同意。其中,在城市规划区内储备土地的临时使用,需搭建建(构)筑物的,在报批前,应当先经自然资源主管部门同意,不得修建永久性建筑物。

第七章 资金管理

第二十七条 土地储备资金来源于下列渠道:

(一)财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给土地储备机构的征地和拆迁补偿费用以及国有土地收回(购)、优先购买、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用;

(二)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)发行地方政府专项债券筹集的土地储备资金;

(四)经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

财政部门应当根据土地储备需要以及预算安排,及时拨付用于土地储备的各项资金。

第二十八条 土地储备资金使用范围包括:

(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、被征地农民社会保障费用,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实施必要的前期土地开发的费用;

(三)按照财政部关于规范土地储备和资金管理规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出;

(四)经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用,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、围墙等建设支出。

第二十九条 土地储备资金收支管理严格执行财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备资金实行专款专用、分账核算,并实行预决算管理。

第八章 附 则

第三十条 其他县(市、区)可参照执行,也可另行制定办法。

第三十一条 本办法自2023年1月1日起施行,有效期至2027年12月31日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市中级人民法院，市检察院，滨州军分区。
各民主党派市委(总支部)，市工商联。

滨州市人民政府办公室

2022年11月28日印发
