

曲靖市土地储备管理办法

第一章 总则

第一条 为完善土地储备制度，加强土地调控，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，根据国家、省有关法律法规和文件规定，结合本市实际制定本办法。

第二条 市、县（市）人民政府所在地城市规划区范围内的土地储备，适用本办法。

第三条 本办法所称的土地储备，是指土地储备机构为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

第四条 土地储备机构应为市、县人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于国土资源管理部门、统一承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。曲靖市土地储备中心具体承担曲靖市城市规划区范围内的土地储备工作。

第五条 土地储备实行计划管理。市、县人民政府国土资源、财政及当地人民银行相关分支行等部门应根据当地经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况等共同编制年度土地储备计划。年度土地储备计划经土地储备委员会审查报同级人民政府批准后，由国土资源行政主管部门委托土地储备机构组织实施。

第六条 禁止任何单位或个人非法转让国有土地使用权。

第七条 国土资源、发展改革、财政、建设、监察、税务、银行等部门按照各自职责分工，共同配合，保证土地储备工作顺利开展。

第二章 土地储备

第八条 下列土地应当纳入土地储备范围：

（一）因城市规划建设需要和旧城改造，需要调整土地使用功能的土地；

（二）因单位撤销、迁移或其他原因调整出来的原划拨国有土地；

（三）城市规划范围内的无主土地；

（四）依法收回的国有土地；

（五）非住宅建设用地使用权期限届满，土地使用者在规定期限内未申请续期或者虽申请续期但未获批准的土地；

（六）土地使用者未按土地使用权出让合同的约定支付土地使用权出让金，被解除土地使用权出让合同的土地；

（七）人民法院裁定处置的土地；

（八）土地使用权人向土地储备机构申请收购的土地；

（九）城市规划区内集体经济组织建起新农村后，原老村庄所占的宅基地、空闲地等；

(十) 县级以上人民政府根据建设需要决定征收的土地；

(十一) 按出让合同规定，两年内未开工建设或3年内未按规划设计要求建设完工的土地。

(十二) 已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地。

(十三) 改变土地出让用途的土地；

(十四) 其他依法取得的土地。

第九条 土地储备采取货币收购储备、协议储备、置换储备和规划储备方式进行。

第十条 企业因破产、改革、改制、搬迁或产业结构调整需要处置的国有土地，其国有土地使用权发生转移的，由土地储备机构组织招标拍卖挂牌出让。

第十一条 土地储备实行预报制度。市、县（市）人民政府所在地城市规划区范围内符合本办法规定储备条件的国有土地，用地单位或其他主管部门应提前向土地储备机构申请。

第十二条 储备农村集体土地，必须先依法办理农用地转用和土地征收手续，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第十三条 国有土地使用权转让价格明显低于市场价格的，由国土资源行政主管部门委托土地储备机构优先收购。

第十四条 收购国有土地使用权的程序：

(一) 申请收购。凡符合本办法规定土地储备条件的国有土地，由原土地使用权人持相关资料向土地储备机构申请，或由土

地储备机构依据相关规定向同级人民政府申请收购。

（二）权属核查。土地储备机构对应当收回或收购的土地和地上建筑物、附着物权属及权利限制状况，土地面积，地上建筑物、附着物面积，土地和地上建筑物、附着物四至范围，土地用途等情况进行实地调查和核实；同时与城建规划部门协调，形成规划设计条件；

（三）测算收购价格。土地储备机构委托地籍测绘和地价评估机构进行测绘、评估，拟定收购价格。将拟定的收购价格提交同级审计部门审核，审计部门应当于 10 个工作日内出具审核意见；

（四）方案报批。土地储备机构拟定土地收购方案，经国土资源行政主管部门审核后，报市、县人民政府批准。土地收购方案的内容包括：拟收购地块的详细情况、收购方式、收购价格、拟收购时间、收购资金来源；审计、规划部门意见为收购方案的附件。

（五）发布公告。土地储备机构就拟收购地块情况在有关媒体发布拟收购公告。

（六）签订协议。土地储备机构与土地使用权人根据人民政府批准的收购方案，签订相关协议。

（七）收购补偿。土地储备机构根据协议约定金额、期限和方式，向原土地使用权人支付土地收购补偿费用。

（八）权属变更。土地储备机构根据国有土地使用权收回或

收购协议约定支付相关款项费后，按规定办理土地、房产权属变更或注销手续；原土地使用者向土地储备机构交付土地和地上建筑物、附着物。

第十五条 收购地块若已办理国有土地使用权出让手续的，土地使用权收购补偿费应包括对土地使用权人已支付的土地使用权出让金的补偿，但应扣减原土地使用权人已实际使用土地年限支付的出让金部分。

第十六条 以土地置换方式进行土地储备的，采取以评估结果为依据，等价置换的原则运作。

第十七条 国有土地使用权收购协议签订后，协议双方当事人应当全面履行协议约定。

第十八条 国土资源行政主管部门应加强对辖区内国有土地使用情况的监督管理，对符合储备条件的国有土地，应及时告知土地使用者到土地储备机构办理国有土地使用权储备手续。

第三章 储备土地的前期整理与开发

第十九条 土地储备机构应对储备土地特别是依法征收后纳入储备的土地进行必要的前期开发，使之具备供应条件。

第二十条 前期开发涉及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等工程建设的，工程估算值在 100 万元以上的，要按照有关规定，通过公开招标方式选择工程实施

单位；工程估算值在 100 万元以下的，要通过竞争性发包方式选择工程施工单位，并接受招标监管部门的监督。

第二十一条 经国土资源行政主管部门批准，土地储备机构可以对储备土地及其地上建筑物、附着物进行租赁、抵押。

第二十二条 储备土地前期开发整理与利用中，涉及土地使用权或连同地上建筑物、附着物出租、抵押、临时改变用途及地上建筑物及附着物拆迁的，由土地储备机构持有关用地批准文件及国有土地使用权收回、收购协议，到有关部门依法办理审批或登记手续。各有关部门应积极支持及时办理。

第四章 储备土地使用权的供应

第二十三条 土地储备机构应将储备土地的信息以公告方式向社会公布，并抄报土地储备委员会各组成人员。

第二十四条 收购储备土地使用权的出让方案由土地储备管委会研究确定，报有关机关批准，由土地收储机构具体负责组织实施。

第二十五条 竞价出让收购储备土地使用权，按照有关法律、法规、规章的规定执行。

第二十六条 原划拨国有建设用地发生转让和新增建设用地出让供应，由国土资源行政主管部门委托土地储备机构组织实施。原出让土地使用权符合转让、再转让条件的，国土资源行政

主管部门可以委托有资质的拍卖机构组织拍卖，没有经过备案而擅自进行拍卖的，国土资源行政主管部门不予办理土地变更登记手续。

第五章 土地储备机构资金管理与运行

第二十七条 市、县（市）政府建立国有土地使用权储备资金专户。土地储备资金来源包括财政拨款、银行贷款、其他借款、预收定金、土地收购储备风险资金、社会融资和其他收入。

第二十八条 储备土地出让取得收入实行收支两条线管理。即：储备土地出让后取得的收入由土地储备机构直接缴入财政，土地收购补偿、开发整理、贷款利息及土地储备机构日常工作经费支出，由财政部门审核后另行下拨。

缴入地方国库的土地出让收入纯收益的10%用于建立国有土地收益基金，专项用于土地收购储备。

第二十九条 土地储备机构必须健全财务管理制度，加强土地储备资金管理，自觉接受国土资源局、财政局、审计局等部门的监督检查。

第六章 法律责任

第三十条 土地使用权符合储备条件，土地使用权人未申请

进行土地储备而擅自转让土地使用权及地上建筑物、附着物的，有关部门不得为其办理相关审批手续并由国土资源行政主管部门进行严肃查处。

第三十一条 土地储备机构未按协议规定支付土地收购补偿费的，原土地使用权人有权解除合同，并按协议约定追究土地储备机构的违约责任。

第三十二条 原土地使用权人未按协议规定交付土地及地上建筑物，或者在交付土地的同时，擅自处理其地上建筑物的，由土地储备机构责成原土地使用权人限期改正，并按协议约定追究原土地使用权人的违约责任。

第三十三条 土地使用者签订《国有土地使用权出让合同》后，未按规定交纳土地使用权出让价款的，所签订的《国家土地使用权出让合同》无效。其拟用土地由国土资源行政主管部门收回，交土地储备机构进行储备。

第三十四条 土地储备工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由所在单位或纪检、监察部门给予相应的行政处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法办理。

第七章 附则

第三十五条 本办法由曲靖市人民政府负责解释。

第三十六条 本办法自 2008 年 6 月 26 日起施行。2002 年 10 月 22 日发布的《曲靖市土地储备暂行办法》同时废止。

登记编号：云府登 449 号

第 31 号

现公布《曲靖市土地储备管理办法》，自 2008 年 6 月 26 日起施行。

二〇〇八年六月十一日