

曲政规〔2020〕1号

曲靖市人民政府关于印发曲靖中心城市 土地储备供应管理办法的通知

各县（市、区）人民政府，曲靖经济技术开发区管委会，市直各委、办、局：

《曲靖中心城市土地储备供应管理办法》已于2020年4月2日经曲靖市第五届人民政府第60次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

曲靖市人民政府
2020年4月16日

曲靖中心城市土地储备供应管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范曲靖中心城市土地储备供应管理行为，强化土地市场宏观调控能力，建立“统一规划、统一储备、统一开发、统一供应、统一核算”的土地储备供应管理体制，促进土地资源节约集约高效利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》等法律法规以及《云南省人民政府关于进一步加强土地出让管理的规定》（云政发〔2015〕58号）、《中共曲靖市委 曲靖市人民政府关于理顺曲靖中心城市规划建设管理体制机制的意见》（曲发〔2019〕28号）有关规定，结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于曲靖中心城市国土空间规划范围内的土地储备供应。

第三条 曲靖中心城市土地储备供应，是指自然资源主管部门依法取得土地，组织土地一级开发整理、储存及供应的行为。

第四条 曲靖市土地储备委员会主要负责曲靖中心城市国土空间规划区范围内土地储备工作的领导和管理，研究和制定土地储备的有关政策和制度，审议和批准年度土地储备计划、供应计划、土地收储（收购）方案、土地一级开发整理方案以及土地

供应方案等，对土地储备有关重大事项进行决策部署和督促落实。

第五条 土地储备中心承担土地储备的具体实施工作。

曲靖市土地储备中心统一承担曲靖中心城市国土空间规划区城市建设用地范围内的土地（除工业用地和工业园区产业项目用地），以及曲靖中心城市建设用地范围外重要地段、重点区域（以曲靖中心城市国土空间规划为准）的土地（除工业用地和工业园区产业项目用地）收储供应工作。负责编制年度土地储备计划、供应计划、筹集土地储备资金、组织土地报批、组织土地一级开发整理、监管储备土地、组织土地供应方案及具体实施等工作。

曲靖市麒麟区、沾益区、马龙区和曲靖经济技术开发区的土地储备中心，具体承担曲靖中心城市国土空间规划区范围内非市级管理的土地，以及曲靖中心城市国土空间规划区以外各自行政区域的土地收储及供应工作，做好曲靖市土地储备中心安排的有关工作。

第六条 曲靖市土地储备委员会办公室设在曲靖市土地储备中心，代表市人民政府具体实施曲靖中心城市市级土地储备工作。曲靖市土地储备委员会各成员单位按《曲靖市人民政府关于调整充实曲靖市土地储备委员会成员的通知》（曲政办函〔2019〕82号）规定履行职责。

第二章 土地储备

第七条 储备土地必须符合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、环境保护规划、城市建设近期规划和控制性详细规划等。

第八条 存在污染物、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，有关单位未按照规定完成核查、评估和治理之前不得储备。

第九条 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 土地储备中心每年6月底前，统一编制下一年度土地储备计划，组织土地储备委员会有关成员单位及专家充分论证后，8月初报土地储备委员会审议通过后，报同级人民政府批准执行。年度储备计划内容应包括：

- （一）上年度末储备土地结转情况。
- （二）年度新增储备土地规模。
- （三）年度新增储备土地国土空间规划情况。

- (四) 储备土地资金需求总量。
- (五) 储备土地一级开发整理计划。
- (六) 储备土地拟供应地块规模和类别。
- (七) 储备土地供应收入预测等。
- (八) 储备土地临时管护计划。

第十一条 纳入土地储备计划的土地，未经同级人民政府依法批准，不得擅自调整规划用途、不得进行开发性建设。未纳入年度土地储备计划的土地，不得进行储备。因土地市场调控政策变化等原因，确需调整年度储备计划的，报土地储备委员会批准后执行。

第十二条 土地储备中心根据年度土地储备计划，编制土地收储（收购）方案报土地储备委员会批准实施。土地收储（收购）方案内容应包括：

- (一) 土地坐落范围、面积、现状。
- (二) 土地权属关系、用地手续批准情况等。
- (三) 征地拆迁补偿费、前期开发整理费用、其他土地储备支出等概算。
- (四) 土地收储及房屋征收主体及一级开发整理实施单位等。
- (五) 土地收储时限及土地入库时间。
- (六) 其他需要说明的问题。

第十三条 市级年度土地储备计划收储的土地，各区人民政府和曲靖经济技术开发区管委会负责按照属地管理原则，依法组织开展行政区域内的土地征收和房屋拆迁（含棚户区改造、旧城改造）等工作，曲靖市土地储备中心负责资金保障。各区人民政府和曲靖经济技术开发区管委会完成行政区域内的土地征收和房屋拆迁等工作后，土地统一交由曲靖市土地储备中心纳入市级储备管理。

曲靖中心城区规划区范围内的用地指标由市自然资源和规划局负责保障，需办理农用地转征手续的土地，由各区纳入成片开发建设范围，曲靖市土地储备中心负责征转报件上报审批的具体业务工作。

第十四条 土地储备中心应当将符合收储条件的新增建设用地、国有存量土地按程序纳入土地储备库管理：

（一）新增建设用地收储。土地储备中心将权属清晰、完成转征、补偿安置到位的新增建设用地，按属地管理原则向相应不动产登记机构申请登记后，纳入储备土地库。

（二）国有存量土地收储。土地储备委员会根据曲靖中心城区国土空间规划和发展需要，决定是否将国有存量土地纳入年度土地储备计划进行收储，决定收储的国有存量土地，由土地储备中心收储后纳入储备库。

第十五条 纳入土地储备库的土地由土地储备中心进行管

理，防止出现侵害储备土地权利的行为。

（一）管护。土地储备中心对纳入储备库的土地，可采取自行管护、委托管护等方式进行，管护费用计入土地储备收储成本。管护内容主要为：

1.建设和维护临时性设施、打围墙、做护栏、立标牌、墙体文化等。

2.安排专人看守和日常巡查。

3.发现、报告、制止和处置非法侵害、破坏储备土地行为。

4.其他管护工作。

（二）临时利用。在储备土地未供应前，土地储备中心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。依法依规确定利用主体，临时利用一般不超过两年，且不能影响土地供应。

第三章 土地一级开发整理

第十六条 土地储备中心会同土地储备委员会有关成员单位，根据年度土地储备计划和土地收储（收购）方案，研究提出土地一级开发整理项目（以下简称整理项目），并制定土地一级开发整理方案（以下简称整理方案），报土地储备委员会批准后实施。

第十七条 土地储备中心根据批准的整理方案，依法依规选定土地一级开发整理实施单位（以下简称实施单位），并签订土地一级开发整理委托书（以下简称委托书），由实施单位负责组织实施土地一级开发整理项目。委托书内容应包括：

- （一）整理项目的范围、面积。
- （二）整理项目应当完成的工作任务和达到的标准。
- （三）整理项目的工作进度和完成期限。
- （四）双方权利义务、争议解决方式。
- （五）工程监理、验收和结算。
- （六）整理项目的成本认定和资金返还。
- （七）合同双方认为应当明确的其他事项。

第十八条 实施单位负责完成以下工作

（一）编制整理项目实施方案报土地储备中心审核。实施方案主要包括：项目名称、范围、面积、地上建（构）筑物附着物状况，整理计划、整理成本测算、工作完成时限、实施方式等。

（二）整理项目的资金筹措。

（三）办理整理项目的立项、规划、建设、环保、水保、林业等手续。

（四）通过招投标方式确定施工单位负责项目施工。

（五）按照委托书确定的工作任务和达到的标准，按时完成项目整理。

（六）承担移交前整理项目范围内土地的管护，市政基础设施移交前的管护。

（七）承担委托书约定的其他工作。

第十九条 整理项目完成后，由实施单位邀请有关部门及专家组成员，按规定对整理项目的市政基础设施建设等内容组织竣工验收。市级储备土地上项目竣工验收后，涉及的市政基础设施（含有关档案资料）移交所属区人民政府或曲靖经济技术开发区管委会管护（管养），储备土地统一纳入市级储备库管理。整理项目移交要达到以下标准：

（一）四至范围清楚，面积准确。

（二）权属清楚、无争议。

（三）经审计部门审计认定的整理项目成本审计报告等有关资料齐全完备。

（四）整理项目涉及的市政基础设施建设各项审批手续合法完整。

（五）全面完成整理工作任务且工程质量达到国家验收标准，竣工验收证明材料完备。

（六）工程费用结算清楚，支付无争议。

（七）达到委托书双方约定的其他事项。

第二十条 整理项目成本由审计部门按照有关规定予以审计认定。土地储备中心按审计认定结果和合同约定，向实施单位

拨付土地一级开发整理资金。

第四章 土地供应

第二十一条 土地储备中心每年6月底前，综合考虑土地市场需求、储备库存量土地、片区发展均衡等情况，按照限总量、控规模、分时段的供应原则，统一编制下一年度土地供应计划，组织土地储备委员会有关单位充分论证后，8月初报土地储备委员会审议通过后，报同级人民政府批准执行。

第二十二条 土地储备中心根据年度土地供应计划统一编制供地方案，供地方案报土地储备委员会由主任或委托副主任、办公室主任，组织土地储备委员会有关成员单位集体会审，主要领导末位表态，以无记名投票方式确定（到会成员2/3以上赞成方可通过），经自然资源主管部门报请同级人民政府批准后组织实施。

第二十三条 土地供应应当以宗地为单位，一个供地方案只能包含一宗地块，不得将两宗以上（含两宗）地块捆绑出让，拟供地块应做到征收（拆迁）补偿安置到位、无法律纠纷、土地权属清晰，并已依法注销原土地使用证、规划条件明确、具备开发基本条件。

第二十四条 严格国有建设用地使用权出让前置条件设定，

严禁违法违规设定准入条件、竞买人资质等影响公平公正竞争的限制性条件。工业、商业综合体、高档酒店、高端商务办公等项目用地，在不违反《公平竞争审查制度实施细则（暂行）》（发改价监〔2017〕1849号）规定的前提下，可结合产业特点、规划建设、管理营运等要求合理设置土地出让条件。其他项目一律不得违规设定排他性条件。

第二十五条 拟出让土地价格由土地储备中心按规定确定有职业资格、信誉良好的地价评估机构进行评估。评估机构应当独立出具土地估价报告，严格按照自然资源部关于土地评估价格电子化备案的要求，认真履行电子备案程序。

第二十六条 出让底价在招标、拍卖或挂牌出让活动前1小时内，由土地储备委员会主任或委托副主任、办公室主任组织土地储备委员会有关成员单位集体确定，并在招标采购挂牌活动结束后严格保密。集体决策确定拟出让土地的起始价或底价，应参考土地估价报告和该地块所在区域楼面地价，对底价确定的过程及结果，应纳入集体决策的记录文件，并存档备查。

第二十七条 土地出让严禁出现下列行为：

- （一）未经评估直接确定土地出让底价。
- （二）依据失效（虚假）的评估报告确定土地出让底价。
- （三）低于基准地价确定出让底价。
- （四）先议定土地出让价格再委托评估确定出让底价。

(五)以会议纪要、投资协议或招商协议等为依据“量身定制”供地方案，倒置出让决策程序。

(六)其他违规确定底价的行为。

第二十八条 除国家《划拨用地目录》外的土地，一律以出让等有偿方式供地，出让方式按照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号)、《云南省人民政府印发关于进一步加强土地出让管理规定和进一步加强矿产资源开发管理规定的通知》(云政发〔2019〕58号)执行。出让土地可采取有底价、无底价两种方式进行。以挂牌、招标方式出让的，采取有底价出让；以拍卖方式出让的，可采取无底价出让，供地方案中明确的起叫价即为出让底价。

第二十九条 土地出让公告必须于招标拍卖挂牌开始前20日内发布，土地出让结果必须在招标拍卖挂牌结束后10个工作日内公布。出让土地公告和出让结果必须在当地土地有形市场、当地主流媒体、中国土地市场网、省自然资源厅网站、公共资源交易平台、曲靖中心城市国有建设用地使用权网上交易系统等信息网上公开。出让方必须规范编制并严格审查招标拍卖挂牌出让公告和出让须知等文书，公告和须知等不得与出让方案相违背。

第三十条 曲靖中心城市国土空间规划区范围内的土地招拍挂出让，统一进入曲靖市公共资源交易中心交易，经营性土地由曲靖市土地储备中心组织实施网上公开交易。

第三十一条 国有建设用地招拍挂竞买保证金不得低于供地方案起始（叫）价的 20%。中标人（竞得人）支付的投标（竞买）保证金抵作土地出让价款；其他投标人（竞买人）支付的投标（竞买）保证金在招拍挂出让活动结束后 3 个工作日内予以退还，不计利息。

第五章 供后监管

第三十二条 《国有建设用地使用权出让合同》签订后 3 个工作日内，土地储备中心将合同约定的开工和竣工时间、用途或者开发利用条件印送各属地政府（管委会）、住建、城市管理等部门，由属地自然资源主管部门、城市综合管理部门建立动态巡查制度，设立土地利用动态巡查台账，及时发现、纠正和查处违法用地行为，并将巡查数据逐级上报至自然资源主管部门，按管理权限上传至自然资源部土地动态市场监测与监管系统。

第三十三条 土地供应后，原则上不得调整规划条件。

（一）以划拨或出让方式取得的非经营性用地、工业用地，按照城市国土空间规划需要变更为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的，依法依规收回土地使用权后，以招标、拍卖、挂牌方式出让。

（二）以出让方式取得的经营性用地，确需调整土地用途和

容积率等规划条件且符合法律法规和政策规定的，必须报经同级政府常务会议审议决定。经同级政府常务会议审议决定同意调整的，自然资源主管部门应当于批准之日起5个工作日内将依法变更后的规划条件向社会公示，公示时间不得少于20日。根据调整后的规划条件，土地使用权人应当于公示结束之日起15个工作日内向自然资源主管部门申请办理完善有关手续，签订出让合同变更协议或重新签订出让合同，同时按照规定补缴土地出让金。

第三十四条 住房和城乡建设与自然资源和规划等部门联合开展工程竣工验收，将建设项目履行土地出让合同情况纳入竣工验收内容。自然资源主管部门依法加大闲置土地处置力度，对闲置土地足额征缴闲置费，符合收回条件的依法收回，被认定为闲置土地的不得办理转让、出租、抵押和变更登记。

第六章 资金管理

第三十五条 土地储备资金来源

（一）土地储备中心依法依规筹集的土地储备资金、通过与市（区）国有企业多渠道筹集的土地储备资金。

（二）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中心的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等土地

储备开发过程中发生的有关费用。

(三) 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。

(四) 发行地方政府债券筹集的土地储备资金。

(五) 经财政部门批准可用于土地储备的其他资金。

第三十六条 土地储备资金使用范围

(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。

(二) 征收、收购、优先购买或收回土地后进行一级开发整理的费用。

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

(四) 经财政部门批准的与土地储备有关的其他费用。

第三十七条 土地储备资金实行专款专用，预决算管理，土地储备中心所需日常经费与土地储备资金分账核算，不得相互混用。具体要求严格按照《财政部 国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》(财综〔2018〕8号)》有关规定执行。

第三十八条 临时利用储备土地取得的收入及其他零星收入，按照非税收入管理规定，全额缴入国库，实行“收支两条线”管理。

第三十九条 土地储备中心应当严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。土地储备中心所需的日常经费，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。

第四十条 土地成本核算和收益分成。市级储备供应的土地成交价款统一缴入市级财政，纳入市级核算。土地成交总价款全额缴入市级国库后，在计提国家、省、市、区专项资金（基金）、扣除土地储备及财务运行等土地成本后的纯收益，按市、区 4:6 的比例分成。计提的区级专项资金（基金）由市级财政全额划拨至区级财政。

第四十一条 本办法实施前，已完成交易并签订出让合同但未缴清土地出让价款的，按调整体制前的政策进行核算；已完成征收储备的商业和住宅用地，从土地出让成交总价款中（含转为价款的竞买保证金）提取 15% 的调节专项收入缴入市级国库，余额缴入各区国库，各区财政进行核算。

第七章 法律责任

第四十二条 土地成交后，自然资源主管部门与竞得人签订《国有建设用地使用权出让合同》。中标人（竞得人）必须在 10 个工作日内签订出让合同，逾期不签订合同的，取消其资格、不退还保证金，土地重新组织公开交易。

第四十三条 自《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起，未按出让合同约定付清土地出让金的，有关部门不得办理规划、建设手续及出具土地权属证明等。

第四十四条 中标人（竞得人）未在土地成交确认书约定的时间内与自然资源主管部门签订《国有建设用地使用权出让合同》，未按时缴纳土地出让价款，未按照合同约定及时开竣工，未按照合同约定的用途或者开发利用条件建设的，依照有关法律法规和合同约定处理。

第四十五条 对擅自改变土地用途和容积率等规划条件的土地使用权人，以及依法调整土地用途和容积率等规划条件后，不按时与自然资源主管部门签订或者变更土地出让合同的，自然资源主管部门应当依法解除土地出让合同，收回土地使用权。

第四十六条 土地储备供应管理有关部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，依法给予处分。

第八章 附 则

第四十七条 本办法自2020年4月16日起施行，有效期至2025年4月16日。本办法与《曲靖市土地储备管理办法》（曲靖市人民政府公告第31号）、《曲靖市土地储备资金管理办法》（曲

靖市人民政府公告第 32 号)、《曲靖市招标采购挂牌出让国有建设用地使用权办法》(曲靖市人民政府公告第 33 号)等规定不一致的,按本办法规定执行。