

# 泸水市人民政府关于印发《泸水市土地储备管理实施办法》的通知

泸政规〔2024〕1号

各乡（镇）人民政府，各街道办事处，市级有关单位：

《泸水市土地储备管理实施办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

泸水市人民政府

2024年3月25日

（此件公开发布）

# 泸水市土地储备管理实施办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为加强土地资产的统筹管理，规范土地储备工作，增强政府对建设用地市场的调控、保障能力，促进土地资源的高效配置、合理利用。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《云南省土地储备管理办法》等有关规定，结合泸水市实际，制定本办法。

**第二条** 泸水市行政区域内的土地储备、管理，适用本实施办法，本办法未作规定的，依照国家相关土地储备规定执行。

**第三条** 本实施办法所称土地储备，是指市人民政府为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用，落实和维护所有者权益，依法取得的国有土地，实施资产管理、组织前期开发、储存以备供应土地的行为。

**第四条** 市人民政府土地收购储备发展中心（以下简称市土地储备中心）承担本行政区域内土地储备工作，其他机构一律不得从事土地储备工作，市土地储备中心不得超出所在行政区域从事土地储备业务。

**第五条** 土地储备工作应当遵循“政府主导、统筹规划、统一

管理、规模适度、权责明晰”的原则，符合国土空间规划，优化土地资源资产配置，促进“净地”供应和节约集约用地，充分实现储备土地的经济价值，兼顾社会价值和生态价值，推动经济高质量发展。实行统一规划、收储、整理、供应、管理，实现“一个管子进水、一个池子蓄水、一个龙头放水”的土地储备格局，提高土地节约集约利用水平。

## 第二章 职能职责

**第六条** 市人民政府应加强对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。泸水市土地储备管理委员会（以下简称市土储委员会）是市人民政府实施土地储备工作的领导决策机构，研究决定市级土地储备工作重大事宜，研究制定政策措施，审议市级土地储备计划，协调解决土地储备工作重大问题，监督检查土地储备运营工作。市土储委员会办公室设在市自然资源局土地储备中心，负责市土储委员会的日常工作。各乡（镇）人民政府、各街道办事处、市发展改革局、市财政局、州生态环境局泸水分局、市住房城乡建设局、市交通运输局、市农业农村局、市水利局、市林草局、市投资促进局、市税务局、人民银行分支机构等部门按照各自职责分工，协调配合做好土地储备有关工作。

**第七条** 市自然资源局负责制定本行政区域内土地储备有关

的管理制度，对市土地储备中心进行管理与指导，审核市土地储备中心机构名录、土地储备计划和资金需求，监督土地储备业务运行。

**第八条** 市财政局负责建立完善土地储备资金保障机制，审核土地储备资金预决算，监督管理资金支付和收缴，组织土地储备专项债券发行、还本付息兑付等工作。

**第九条** 市土地储备中心负责编制本行政区域内的土地储备计划（草案），经市人民政府批准后组织实施；申报土地储备项目预算和日常经费预算；统筹推进储备土地的前期开发、管护和运营等工作；评估储备土地资产价值；统计上报土地储备数据。

### 第三章 土地计划和管理

**第十条** 土地储备实行计划管理，市土地储备中心根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制《土地储备三年滚动计划》，对三年内可收储的土地资源在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

**第十一条** 市土地储备中心应当根据泸水市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、年度批而未供和闲置土地处置任务、政务债务风险等因素，合理制定年度土地储备计划。年度土地储备计划内容应包括：

（一）上年度末储备土地结转情况（含上年度末的拟收储土地

及入库储备土地的地块清单)；

(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土地规模及地块清单)；

(三) 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市人民政府批准，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，纳入土地储备库管理的土地。

**第十二条** 市土地储备中心负责编制三年滚动计划与年度土地储备计划(草案)，经市自然资源局和市财政局审核，报市人民政府审批后，通过云南省全民所有土地资产管理系统提交省级自然资源主管部门备案；市土地储备中心会同财政部门于每年第三季度组织编制全市下年度土地储备和供应计划，经市自然资源局、市土储委员会审议后，报市人民政府批准，并报州自然资源和规划局备案；土地储备计划编制、审批工作应当于本级财政预算申报截止时间前完成。因重大项目建设需要、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，按照原审批程序备案、报批。

## 第四章 土地储备入库

**第十三条** 所有未确定使用权人的国有建设用地应当纳入储备管理，单独选址项目用地等视为已确定使用权人的除外。

**第十四条** 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。

**第十五条** 依法收回国有土地使用权的应当按照下列程序办理土地储备手续：

（一）拟定方案。以收回方式储备国有土地的，由市自然资源局会同市土地储备中心拟定《国有土地使用权收回方案》。其中，对于因征收房屋收回国有土地使用权的，应按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》规定的程序、补偿方式等内容进行补偿；对于因公共利益需要收回国有土地使用权的，应符合《中华人民共和国土地管理法》第五十八条、《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十条的规定，由市自然资源局拟定收回方案报市人民政府审批同意后给予合理补偿；对于因土地闲置收回国有土地使用权的，应按照《闲置土地处置办法》的规定进行认定，对因土地使用权人造成

土地闲置满两年的，无偿收回国有土地使用权，对非因土地使用权人造成土地闲置的，可以协议有偿收回国有土地使用权。

（二）方案报批。《国有土地使用权收回方案》经市土储委员会审议通过后，由市自然资源局报市人民政府批准。《国有土地使用权收回方案》需要依法举行听证的，由市自然资源局依法举行听证。

（三）收回国有土地使用权。市自然资源局应当根据市人民政府的批准决定，向原国有土地使用权人下达《国有土地使用权收回通知》。

（四）签订协议。以有偿方式收回国有土地使用权的，市土地储备中心应当自《国有土地使用权收回通知》下达后 30 日内，与原国有土地使用权人签订《国有土地使用权有偿收回补偿协议》，根据补偿协议支付补偿费用。

（五）注销登记。以无偿方式收回国有土地使用权的，市自然资源局应当在下达《国有土地使用权收回通知》的同时，办理国有土地使用权注销登记手续，注销原《国有土地使用权证书》；以有偿方式收回国有土地使用权的，由市土地储备中心与原国有土地使用权人签订《国有土地使用权有偿收回补偿协议》，并根据补偿协议支付补偿费用后，由市自然资源局注销原《国有土地使用权证书》。

（六）纳入储备。收回的国有土地使用权注销登记后，由市土

地储备中心申请办理储备土地登记手续。

**第十六条** 国有土地使用权人申请政府收购国有土地使用权的，应当按照下列程序办理土地储备手续：

（一）申请收购。原国有土地使用权人向市土地储备中心提出土地收购申请。

（二）权属核查。市土地储备中心会同市自然资源局对拟收购的国有土地、地上建（构）筑物及其他附着物权属等进行实地调查和审核。

（三）费用测算。由市土地储备中心与原国有土地使用权人共同委托，从评估机构库中选定评估机构对拟收购的国有土地、地上建（构）筑物及其他附属物等价格进行评估测算，确定土地收购补偿费用。

（四）方案报批。市土地储备中心拟定《国有土地使用权收购方案》经市土储委员会审议通过后，报市人民政府批准。

（五）签订协议。收购方案经批准后，市土地储备中心与原国有土地使用权人签订《国有土地使用权有偿收购补偿协议》。按《国有土地使用权有偿收购补偿协议》约定的收购补偿金额、期限和方式，向原国有土地使用权人支付补偿费用。

（六）交付土地。按协议约定的期限和方式，由原国有土地使用权人向市土地储备中心交付原《国有土地使用权证书》。

（七）权属变更。市土地储备中心持《国有土地使用权有偿收

购补偿协议》，向市不动产登记中心申请办理土地权属变更登记手续。

**第十七条** 政府对明显低于市场价转让国有土地行使优先购买权的，按转受双方申报转让时点的价格补偿并办理相关手续后，市土地储备中心纳入储备。

**第十八条** 拟储备土地需办理农用地转用和土地征收手续的，由市人民政府依法组织完成土地征收工作，市自然资源局完成农用地转用报批工作后，市土地储备中心纳入储备。

**第十九条** 依法无偿收回国有土地使用权的，对土地不再予以补偿，地上建（构）筑物及其他附着物按《国有土地地上房屋征收与补偿条例》等规定补偿。

**第二十条** 市土地储备中心应当建立土地储备库，严格执行入库制度，对储备土地实行统一管理。入库储备土地必须符合国土空间规划外，还应当符合以下要求：

（一）市土地储备中心应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，不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地，不得入库储备。

（二）储备土地必须符合国土空间规划。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的土地，在按照有关规

定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。

**第二十一条** 市土地储备中心应当根据年度土地储备和供应计划编制土地储备实施方案，方案报市土储委员会批准后实施。

**第二十二条** 土地储备实施方案应当包含以下内容：

- （一）土地的范围、面积、现状；
- （二）土地的权属关系、用地手续批准情况等；
- （三）储备用地的控制性详细规划或地块的规划条件；
- （四）征地拆迁费（收购补偿费）、前期开发整理费用、税费、利息、土地储备管理费、地籍调查、土地登记、评估等土地储备支出；
- （五）储备地块的资金来源；
- （六）计划土地供应方式和价格；
- （七）土地出让价款的付款方式、缴库时限、交地时间、用地开发要求等土地交易条件说明；
- （八）其他需要说明的事项。

## 第五章 前期开发、管护与供应

**第二十三条** 市土地储备中心可通过政府购买服务方式，做好土地征收、收购、收回涉及的拆迁安置辅助性服务。

**第二十四条** 市土地储备中心应组织开展对纳入储备土地必要的前期开发整理和管护、利用，为政府供应土地提供必要保障。

储备土地的前期开发应当按照地块的规划，完成地块内基础设施建设，满足必要的“通平”要求，前期开发整理费用计入土地储备支出。具体工程要按照有关规定选择工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。前期开发工程实施期间，市土地储备中心应当对工程进行监督管理；工程完成后，应当按照规定组织开展验收或者委托专业机构进行验收，并按照规定报市自然资源局备案。

在有政策支持的条件前提下，市土地储备中心可接受集体经济组织委托，开展集体经营性建设用地入市的相关服务工作。

**第二十五条** 市土地储备中心应对纳入储备的土地采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护，建立巡查制度，及时制止或配合有权机关查处侵害储备土地权利的行为。土地管护所需费用计入土地储备成本支出。

**第二十六条** 在储备土地未供应前，市土地储备中心可将储备土地或者连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用，一般不超过2年，不得修建永久性建筑物且不能影响土地供应，储备土地的临时利用应报市自然资源局同意。土地储备临时利用取得的收入全部缴入市级国库，纳入一般公共预算，实行“收支两条线”管理。

**第二十七条** 储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应当纳入年度土地供应计划，由市自然资源局统一组织供应。

市土地储备中心应当将储备土地的相关信息及时录入土地储

备监测监管系统，并取得储备地块“电子监管号”。未取得储备地块“电子监管号”的储备土地原则上不得供应。

**第二十八条** 储备土地的供应价格，应当根据土地面积、用途、建设规模、储备支出、配套设施建设支出、市场交易参考价格等进行评估，划拨国有土地价格不得低于土地储备成本价。

**第二十九条** 以招标、拍卖、挂牌方式公开交易的，交易底价和起始价在综合考虑拟供应宗地的位置、面积、用途、建设规模、规划设计条件、政府公布的基准地价、土地储备支出、城乡基础设施建设投资、市场交易参考价格和近期相邻宗地交易价格的基础上确定。起始价经市土储委员会审议通过后，报市人民政府批准后按程序进行交易。

## 第六章 资金管理

**第三十条** 土地储备资金主要通过政府预算安排，实行专款专用。土地储备资金收支管理严格执行国家和省级财政、自然资源等部门关于土地储备资金财务管理的规定。

**第三十一条** 土地储备资金来源包括：

（一）市财政局从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给市自然资源局的相关储备成本；

（二）市财政局从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；

(三) 发行地方政府债券筹集的土地储备资金;

(四) 经市财政局批准可用于土地储备的其他资金;

(五) 除发行地方政府债券筹集的土地储备资金外, 上述资金产生的利息收入。

土地储备项目预算按照规定纳入地方政府性基金预算, 年度预算执行中遵循以收定支、先收后支的原则, 土地储备项目应当实现总体收支平衡和年度收支平衡。市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。市土地储备中心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。

**第三十二条** 市土地储备中心按照规定编制土地储备资金收支项目预算, 经市自然资源局审核, 报市财政局审定后执行。年度终了, 编制土地储备资金收支项目决算, 经市自然资源局审核后, 报送市财政局进行审核。

**第三十三条** 储备土地出让后应当进行成本收益核算, 市财政局应该依据相关规定向市土地储备中心支付相关计提费用等。

**第三十四条** 市人民政府应当按照要求建立土地储备资金绩效管理制度, 加强全过程绩效管理, 绩效管理结果作为财政部门安排年度土地储备资金收支预算的依据。

**第三十五条** 市人民政府应当建立土地储备资产报告制度, 编制储备土地资产负债表, 将土地储备资产管理情况纳入政府全民所有自然资源资产报告中。

**第三十六条** 土地储备专项债券资金管理执行财政部、自然资源部关于地方政府土地储备专项债券管理的规定。优化专项债券资金使用和管理，已发行土地储备专项债券且债券资金有结余的项目，可按照程序报批后调整用于其他土地储备项目。

**第三十七条** 市土地储备中心可探索引导社会资本参与片区综合开发、存量盘活、城市更新、生态修复及土地综合整治，联合社会资本参与土地一级整理开发并取得合理回报。社会资本投入的成本及合理回报可作为土地开发补偿费计入出让底价，在供地方案、出让公告等土地供应文件中明示，由受让人承担。

## 第七章 监管责任

**第三十八条** 市土地储备中心应当按照土地机构名录动态更新相关要求及时准确填报土地储备有关数据信息，接受市自然资源主管部门的监督管理。

**第三十九条** 土储委员会各成员单位应当依据相关办法及法律法规，积极为土地储备和供应工作提供服务和保障；市自然资源局应当充分运用云南省全民所有土地资产管理系统对土地储备计划、项目、地块、资金、债券等实施全过程动态监管。

**第四十条** 在土地储备工作中违反有关规定的有关工作人员，依法追究责任。对截留、挤占或者挪用土地储备资金的，依法进行处理、处罚；对依法应当追究有关人员责任的，按照规定严肃追责；

对涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

## 第八章 附 则

**第四十一条** 本实施办法自 2024 年 4 月 25 日起施行，有效期五年。