

平远县人民政府办公室

平府办函〔2019〕12号

关于规范土地储备管理工作的通知

各镇人民政府，县府直属和省、市属驻平各单位：

为进一步规范我县土地储备管理工作，增强政府对城乡统一建设用地市场调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》

《国务院关于促进节约集约用地的通知》《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》《土地储备管理办法》《土地储备资金财务管理办法》等有关规定，经县人民政府同意，现将有关事项通知如下：

一、全面推行土地储备管理制度

土地储备是指县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。平远县土地储备中心是县人民政府依法批准的土地储备职能机构，受县人民政府委托，在县自然资源局的监督管理指导下，负责全县的土地储备工作及建立土地储备库。全县符合入库储备标准的土地必须统一纳入县土地储备库，由县

土地储备中心统一管理。

二、土地储备计划和入库储备标准

（一）土地储备计划

县自然资源局指导县土地储备中心依据全县国民经济和社会发展规划、国土规划、土地利用总体规划、城乡规划等，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。

根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合当地社会发展规划、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应包括：

1. 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)；
2. 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)；
3. 年度储备土地前期开发计划(含当年前期开发地块清单)；
4. 年度储备土地供应计划(含当年拟供应地块清单)；
5. 年度储备土地临时管护计划；
6. 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县人民政

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。

县自然资源局应会同县财政局于每年第三季度，组织编制完成下一年度土地储备计划，报县人民政府批准。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。

（二）入库储备标准

储备土地必须符合土地利用总体规划和城乡规划。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。

下列土地列入土地储备范围：

1. 依法无偿或者有偿收回的国有土地；
2. 为实施城市规划和旧城改造，政府决定收回或者收购的国有土地；
3. 因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整、国有企业改制或者其他原因收回的国有土地；
4. 政府行使优先购买权取得的国有土地；
5. 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；
6. 未确定土地使用权人的国有建设用地；

7. 其他依法取得的土地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。县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。

储备土地入库前,县土地储备中心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。

三、储备土地的程序

(一) 依法收回的国有土地,按照下列程序办理土地储备手续:

1. 经县人民政府批准无偿收回的国有土地,由县自然资源局注销登记手续后,由县土地储备中心直接纳入土地储备。

2. 经县人民政府批准以有偿方式收回国有土地,县土地储备中心与原国有土地使用权人依据有资质评估机构的评估价格协商拟订补偿协议,报请县自然资源局、县财政局批准后签订协议,支付补偿费,由县自然资源局办理注销登记手续,再由县土地储备中心纳入土地储备库。

(二) 收购的国有土地,按照下列程序办理土地储备手续:

1. 权属核查。县土地储备中心对申请人申请拟收购土地的面积、四至范围、用途、权属及地上建筑物和构筑物权属面积等情况进行勘查和调查；并征询规划主管部门对拟储备土地的规划意见。

2. 评估测算。县土地储备中心和原国有土地使用权人共同择优选择有资质的评估机构对拟收购的土地及地上建筑物和构筑物进行评估测算，协商确定土地收购补偿费用。

3. 方案报批。县土地储备中心拟订土地收购方案，经县自然资源局、县财政局审核后，报县人民政府批准。

4. 签订合同。土地收购方案经批准后，由县土地储备中心与原国有土地使用权人签订《国有土地使用权收购合同》。

5. 收购补偿。县土地储备中心按《国有土地使用权收购合同》的约定，向原国有土地使用权人支付土地收购的各项费用。

6. 交付土地。原国有土地使用权人按《国有土地使用权收购合同》的约定，向县土地储备中心交付土地及建筑物和构筑物等。

7. 权属变更。县自然资源局（不动产登记部门）凭《国有土地使用权收购合同》办理土地、房屋权属变更登记手续。

（三）土地使用权人申请土地收购应当提供下列资料：

1. 土地收购申请书；
2. 法人代表证明书；

3. 授权委托书;
4. 营业执照;
5. 不动产权证书;
6. 用地红线图;
7. 其他需提交的资料。

(四) 已办理农用地转用、征收批准手续的土地(新增建设用地), 按下列程序办理土地储备手续:

县自然资源局按照广东省征收征用农民集体所有土地的有关规定办理土地征(转)用手续;征收集体土地的费用和补偿标准按省、市和本县征收集体土地补偿标准规定执行。

1. 征收储备的实施。自收到上级部门用地批文后, 县人民政府发布征收土地公告, 县自然资源局制订征地补偿安置方案, 由县自然资源局委托各镇人民政府按批准地块范围、面积和地类具体实施征收工作。

在符合城市规划和土地利用总体规划的基础上开展拟收储集体土地前期准备工作的, 在项目确定后, 由县人民政府发布征收土地预公告; 各镇人民政府依据征收土地预公告实施土地征收前期工作, 再由县自然资源局组织办理农用地转用、征收批准手续。

2. 征收储备资金的拨付。县土地储备中心依据年度储备计划或征收方案、补偿安置方案经县自然资源局审核后向县财政

部门申请所需征收储备资金。

县土地储备中心依据征收地块所在镇人民政府的预付征地储备资金的申请拨付征收储备预付款。

土地征收完成后，各镇人民政府将征收土地清册、征收协议书、征收红线图和付款凭证一并移交并向县土地储备中心申请征收储备资金。

县土地储备中心对各镇人民政府征收土地取得方式及程序的合规性、征收补偿（含征收土地清册、征地协议书、征收红线图和付款凭证）等情况予以审核，并报县自然资源局审定批准后拨付对冲预付款后所需的征收储备资金；同时，按征收储备资金的 3% 拨付给各镇人民政府作征地管理费。

3. 入库储备。县土地储备中心向规划部门征询规划意见，向不动产登记部门申请办理不动产登记纳入土地储备库。

（五）其他类型的国有土地按下列程序办理：

各镇人民政府对国有土地上附着物进行依法合理补偿后报请县土地储备中心，由县土地储备中心进行审核后纳入土地储备，相关补偿费用由县土地储备中心审核后向县财政部门申请储备资金予以拨付。

四、储备土地的前期开发、管护与供应

（一）县土地储备中心负责理清入库储备土地产权，评估入库储备土地的资产价值。

（二）县土地储备中心组织开展对储备土地必要的前期开发，为政府供应土地提供必要保障。

储备土地的前期开发应按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、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。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。

前期开发工程施工期间，县土地储备中心应对工程实施监督管理。工程完成后，按规定组织开展验收或委托专业机构进行验收，并按有关规定报县自然资源局备案。

（三）县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，对侵害储备土地权利的行为要及时向县自然资源局报告，县自然资源局应进行调查处理，做到早发现、早制止、早处理。对储备土地的管护，可以由县土地储备中心负责，也可按照相关规定选择管护单位。

（四）在储备土地未供应前，县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。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县自然资源局同意。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，应当先经城市规划行政主管部门同意，不得修建永久性建筑物。

（五）储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应纳入县土地供应计划，由县自然资源局统一组织土地供应。供应已发证的储备土地之前，应收回并注销其不动产权证书及不动产登记证明，并在不动产登记簿中予以注销。

广州南沙（平远）产业转移工业园内的储备土地管护和前期开发由广州南沙（平远）产业转移工业园管理委员会负责。

五、资金管理和运作

（一）土地储备资金来源：土地储备资金主要由县财政拨款方式解决。

1. 县财政拨款包括县财政局从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用及其他相关费用；从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；经县财政局批准可用于土地储备的其他资金。

2. 县财政局根据土地储备年度工作计划和任务，预拨土地储备启动资金，并根据土地储备的需要，及时核拨用于土地储备的各项资金。

（二）土地储备资金的管理：

1. 储备土地收支全额纳入县财政预算，实行“收支两条线”管理。

2. 储备土地供应后，县财政局应按照有关规定及时将土地储备资金拨付给县土地储备中心。

3. 县土地储备中心设立土地储备资金专户，土地储备资金只能用于土地储备开发成本规定范围的开支，专款专用、封闭管理，不得挪用。

（三）土地储备资金的支出范围：

1. 土地征收收购补偿费用：即征收、收回和收购土地而发生的各项费用，包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、耕地开垦费、耕地占用税、新增建设用地有偿使用费、地上附着物拆迁补偿费、征地管理费等。

2. 土地开发前期费用：包括用于基础设施建设（道路，供排水、供电、通信、绿化等）、场地平整等费用。

3. 向相关部门和单位缴纳的规划设计费、评估费、土地测绘费、公告费、公证费等费用。

4. 土地储备管理成本和业务费用（按土地储备净收益的2%拨付）。

5. 经县财政局和县自然资源局核准的其他费用。

（四）其他（县土地储备中心日常工作经费来源）：

1. 收购储备土地价值总额中提取3%；

2. 征收补偿总金额的3.5%；

3. 出让国有土地使用权总价款按1%比例的国有土地收益基金。

六、监管责任

县自然资源部门、财政部门、人行平远支行和银行业监管部门应建立符合本地实际的联合监管机制。按照职责分工，互相配合，对储备土地、资产、资金、专项债券进行监督和指导。县发展改革、住房城乡建设、审计等部门和各镇人民政府按照职责分工，互相配合，保障土地储备工作的顺利开展。

县自然资源主管部门应制定相关管理办法，并利用土地储备监测监管系统，监管土地储备机构、业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，加强对土地储备机构的管理与指导；及时核准上传土地储备机构在土地储备监测监管系统中的信息，审核调整土地储备计划及资金需求，并配合财政部门做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作。

县财政部门负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理资金支付和收缴及土地储备专项债券发行、还本付息等工作。



公开方式：依申请公开

抄送：县委各部、委、办、局，县人大办，县政协办，县纪委办，
县法院，县检察院，县人武部。