

《湛江市土地储备管理办法》 (征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加强土地储备管理，规范土地储备行为，促进土地资源的高效配置和合理利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于湛江市直辖区，含赤坎区、霞山区、麻章区、坡头区、湛江经济技术开发区、湛江奋勇高新区。

第三条 湛江市实行土地储备制度。土地储备是指为调控土地市场、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。

湛江市人民政府（以下简称市政府）根据国土空间规划，按照年度土地储备计划对通过依法收回、收购、征收、置换等方式取得的土地予以储备，并按照土地供应年度计划依法供应土地。

第四条 自然资源主管部门主管土地储备工作，土地储备机构具体实施土地储备工作。市土地储备管理中心为市政府委托市自然资源局管理的公益一类事业单位。

第二章 土地储备规划与计划

第五条 土地储备专项规划是制定土地储备计划的重要依据，以五年作为一个规划期，指导五年内湛江市土地储备工作实施，远期展望到十五年，具体由土地储备机构负责统筹编制。因实施城市规划建设需要进行储备和供应的土地，经有批准权的人民政府批准，可由土地储备机构组织编

制或调整控制性详细规划。

第六条 土地储备机构应根据我市国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城市发展战略规划、产业发展规划、住房发展规划等，结合我市建设发展和土地市场调控的需要，组织编制年度土地储备计划，报经同级自然资源主管部门和同级财政主管部门审核通过后报市政府批准。因土地市场调控政策变化或其它原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，由土地储备机构提出，按原审批程序报批。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）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市政府批准，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。

第三章 土地储备实施

第七条 下列土地可纳入土地储备范围：

（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。

第八条 入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构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。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（责任人、土地使用权人）完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。

第九条 土地储备的具体操作程序及各单位职责分工，按照现有规定或者由自然资源主管部门指导土地储备机构另行修订并报市政府批准后实施。收购土地的补偿标准，由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商，经同级自然资源主管部门和财政部门确认，报市政府批准后实施。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确权登记手续。储备土地登记的使用权类型统一确定为“其他（政府储备）”。

第四章 储备土地的管理

第十条 土地储备机构应严格执行储备土地入库、出库管理，建立土地台账，实行土地入库和出库信息动态更新，及时填报土地储备监测监管系统。

第十一条 储备土地可由土地储备机构自行管护或委托属地政府管护，也可按政府采购相关规定确定委托管护单位。

第十二条 土地储备机构及其委托管护单位应当加强储备土地安全管

理，设置安全警示，发现储备土地上存在违法用地、违法建设、地块被侵占、违规排放污染物、乱倒余泥渣土及垃圾等行为，应当及时阻止并报告属地政府，由属地政府牵头及时采取措施，依法进行处理。

第十三条 储备土地未供应前，经市政府批准后可将储备土地及地上建（构）筑物加以临时利用。储备土地临时利用一般不超过两年，且不能影响土地供应。

临时利用储备土地时，不得在储备土地范围内修建永久性建筑物。需搭建临时建（构）筑物的，应经自然资源主管部门同意并按照规定进行报批。

临时使用期满后，所搭建的临时建（构）筑物由临时用地单位负责清拆清理，将储备土地恢复原状，恢复原状过程中所涉及的任何清拆清理事项均不作补偿。

第十四条 自然资源主管部门应将土地储备管理信息纳入数据库统一管理，实现资源与信息共享，共同构建全市土地储备“一张图”。

第五章 土地前期开发与供应

第十五条 储备土地具备供应条件后应优先纳入土地供应计划，经市政府批准后由自然资源主管部门将储备土地按照土地供应年度计划依法供应。

第十六条 储备土地出让应进行必要的前期开发。土地前期开发是指根据储备土地的实际情况进行与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设，使土地达到供应条件。储备土地前期开发可由土地储备机构委托属地政府、代建机构、平台公司或具备相关职能的部门负责，也可引入社会主体实施。

根据储备土地前期开发需要，土地储备机构提出储备土地范围外市政道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等配套设施建设要求，按照市、区分工和部门职能，由各专业主管部门负责纳入对应的城市建设和维护等计划，与储备土地前期开发工作同步推进实施，并在相应资金渠道安排支出。土地前期开发工作完成后，土地储备机构应按规定组织开展验收或委托专业机构进行验收。

第十七条 储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，由自然资源主管部门统一组织土地供应。储备土地供地必须坚持公开、公平、公正的原则，主要采取出让和划拨等方式进行供应。

第六章 土地储备资金

第十八条 土地储备资金来源包括：

- （一）财政拨款；
- （二）政府土地储备专项债券；
- （三）按规定计提的国有土地收益基金；
- （四）其他符合规定的资金来源。

第十九条 土地储备资金实行专款专用制度，专项用于依法取得储备土地以及储备土地供应前的前期开发等土地储备开支。具体包括：

（一）征收、收购、收回土地需要支付的费用。包括土地补偿费、安置补助费、农民宅基地及房屋补偿费（含安置房建设、购买费用）、地上附着物和青苗补偿费、被征地农民的社会保障费用、管线迁改费、绿化补偿（迁移）费、拆迁补偿费和可能发生的停产停业补偿、搬迁补助、搬迁时限奖励或回迁租金补助，原为工业企业场地地块可能产生的土壤环境调查、评估及治理修复费用，以及依法需要支付的与征收、收购、收回土地

有关的其他费用；

（二）储备土地前期开发费用。仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整、公共地下空间及综合管沟、桥涵等基础设施建设支出及上述设施移交前发生的管养维护支出；

（三）开展土地储备项目摸查、论证、策划、立项、规划编制等土地储备前期费用；土地储备工作中地籍权属调查、测量、土地登记、评估、工作委托、用地报批、用地结案等涉及的相关费用；储备土地管护涉及围蔽（非实体围墙）、聘请保安、巡查人员、物业公司及监控设施设备等费用支出；

（四）土地出让收入分成及返还土地成本支出；

（五）经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他支出。

第二十条 土地储备机构应加强土地储备资金的财务管理，控制财务风险。土地储备资金实行专项管理，专用于土地储备成本，管理及使用接受财政部门、审计部门的监督。土地储备机构的日常经费应当与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

第七章 附则

第二十一条 本办法自发布之日起施行，有效期为5年。2002年9月13日颁布的《湛江市土地储备管理暂行办法》（湛府〔2002〕69号）同时废止。