

## 汕头经济特区土地储备管理办法

(2012年9月10日汕头市人民政府令第142号公布 自2012年10月15日起施行)

### 第一章 总 则

**第一条** 为了完善土地储备制度，调控土地市场，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《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》等法律、行政法规的基本原则，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本办法。

**第二条** 特区范围内金平区、龙湖区、濠江区的土地储备工作，适用本办法。

本办法所称土地储备，是指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。

**第三条** 土地储备工作实行统一规划、统一储备、统一开发、

统一经营、统一供应。

**第四条** 市人民政府统一领导、组织、协调土地储备工作。

市人民政府设立的市土地储备机构负责土地储备工作，组织实施本办法。

区人民政府和有关园区管理机构以及发展和改革、财政、人力资源和社会保障、国土资源、城乡规划、住房和城乡建设、农业、审计、监察、国有资产管理、金融、房产管理、人民银行等部门和单位，按照各自职责做好土地储备的相关工作。

**第五条** 市土地储备机构应当建立土地储备管理信息制度，将土地储备与供应数量、储备资金收支、贷款数量等信息与相关部门进行共享。

## **第二章 计划与管理**

**第六条** 市土地储备机构应当根据调控土地市场的需要，合理确定储备土地规模，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地。

**第七条** 土地储备实行计划管理。市土地储备机构应当根据本市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划和近期建设规划以及市场需求，编制年度土地储备计划，报市人民政府批准后组织实施。

调整年度土地储备计划的，按照本条前款规定程序报批。

**第八条** 年度土地储备计划应当包括：

- （一）年度储备土地规模；
- （二）年度储备土地使用性质的结构；
- （三）年度储备土地前期开发规模；
- （四）年度储备土地供应规模；
- （五）年度储备土地临时利用计划；
- （六）计划年度末储备土地规模。

**第九条** 市土地储备机构根据年度土地储备计划，编制土地储备项目实施方案，报市人民政府批准，并作为办理相关审批手续的依据。

土地储备项目实施方案应当包括项目概况、用地规模、实施的主要内容以及成本测算、经济分析和资金计划安排等。

### **第三章 范围与程序**

**第十条** 下列土地可以纳入土地储备范围：

- （一）依法收回、没收的土地；
- （二）收购、置换的土地；
- （三）行使优先购买权取得的土地；
- （四）已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地（包括

政府存量土地);

- (五) 城镇规划区内的无主土地;
- (六) 围填海后形成的国有建设用地;
- (七) 其他依法取得的土地。

**第十一条** 依法收回、没收的土地以及无主土地、围填海后形成的国有建设用地，直接由市土地储备机构储备。需要办理土地使用权注销登记手续的，由市国土资源主管部门依法办理。

**第十二条** 行使优先购买权取得土地纳入储备的，按下列程序办理后予以储备：

(一) 市土地储备机构根据市人民政府行使优先购买权的批准文件，按照土地使用权人申报的土地使用权转让价格及相关付款条件，向土地使用权人支付购买补偿价款；

(二) 土地使用权人应当在收到购买补偿价款后，按约定依法申请办理土地使用权注销登记手续；逾期不申请的，由市土地储备机构按约定依法申请办理土地使用权注销登记手续。

**第十三条** 收购土地纳入土地储备的，按下列程序办理后予以储备：

(一) 市土地储备机构对列入年度土地储备计划的土地提出收购储备请求，或者土地使用权人向市土地储备机构申请收购；

(二) 市土地储备机构对拟储备土地及地上房屋进行实地调查核实；

(三)市土地储备机构向市城乡规划主管部门申请提供拟储备土地的规划意见;

(四)市土地储备机构委托具有相应资质的房地产价格评估机构对拟收购土地及地上房屋进行评估;

(五)市土地储备机构拟定土地储备方案,送市国土资源、财政部门审核;

(六)市土地储备机构根据审核的储备方案,与土地使用权人签订收购合同并支付收购价款;

(七)土地使用权人应当在收到收购价款后,按约定依法申请办理土地使用权注销登记手续;逾期不申请的,由市土地储备机构按约定依法申请办理土地使用权注销登记手续。

土地使用权人原以出让方式(含出让后转让)取得土地使用权的,原国有土地使用权出让合同或者批准文件自收购合同生效之日起予以解除或者废止。

**第十四条** 农用地转用或者征收的土地纳入土地储备的,按下列程序办理后予以储备:

(一)市国土资源主管部门依法组织农用地转用、土地征收报批,相关前期工作可以委托市土地储备机构实施;

(二)农用地转用、土地征收工作完成后,由市国土资源主管部门办理集体土地所有权、土地使用权注销登记手续。

**第十五条** 收购国有(集体)企业土地的,由市土地储备机

构按照企业隶属关系，与企业及市国有资产监督管理机构或者区人民政府协商，组织编制收储方案，经市人民政府批准后实施。

收购土地的出让收入优先用于解决土地运作、企业职工安置及偿还债务等成本费用。

**第十六条** 实施“旧城镇、旧村庄、旧厂房”改造的土地纳入土地储备的，经市人民政府批准，由市土地储备机构组织实施土地开发。

**第十七条** 依法纳入储备的土地需要办理土地登记手续的，经市人民政府批准，由市国土资源主管部门依法办理土地登记手续。

办理土地登记手续的储备土地，未经市人民政府批准不得抵押；未经依法供地程序，不得办理土地出让、转让手续。

**第十八条** 纳入储备土地的上盖房屋，由房屋所有权人按约定申请办理房屋所有权注销或者转移登记手续；逾期不申请的，由市土地储备机构按约定依法申请办理房屋所有权注销或者转移登记手续。

**第十九条** 实施土地储备涉及国有土地上房屋征收的，依照国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》及相关规定征收与补偿。

#### **第四章 开发利用与供应**

**第二十条** 储备土地前期开发利用活动应当遵循公开、公平、公正的原则，采用公开招标方式确定开发单位。

**第二十一条** 储备土地完成前期开发后，由市国土资源主管部门按照年度土地供应计划和年度土地储备计划，组织储备土地供应。

供应已经抵押的储备土地，应当先行依法解除抵押权或者征得抵押权人的同意。

供应前，市国土资源主管部门应当会同市土地储备机构编制土地供应方案。

**第二十二条** 通过出租、临时使用等方式临时利用储备土地连同地上建（构）筑物的，由市土地储备机构报市人民政府批准并办理规划许可、土地登记等手续。

临时利用的储备土地已设立抵押权的，应当征得抵押权人同意。

储备土地的临时利用一般不超过两年，且不得影响土地供应。

**第二十三条** 市土地储备机构签订土地收购协议后，应当及时将土地收购协议及土地移交相关资料等提供给市国土资源主管部门。

市国土资源主管部门在完成储备土地供应后，应当及时将国有建设用地使用权成交确认书、出让合同或者划拨决定书提供给市土地储备机构。

## 第五章 土地储备资金

**第二十四条** 土地储备资金专项用于征收、收购、优先购买、收回、置换土地以及储备土地供应前的前期开发管理等土地储备开支，实行专款专用、分账核算，并实行预决算管理。

市土地储备机构所需的日常经费，应当与土地储备资金分账核算，不得相互混用。

土地储备资金的设立、使用和管理办法，由市财政部门会同市土地储备机构拟定，报市人民政府批准后公布实施。

**第二十五条** 储备土地出让收入全额上缴国库后，市财政部门应当自上缴之日起30日内，将土地储备基金、土地前期开发成本、储备业务费用等资金拨付给市土地储备机构；因土地储备成本审核测算等工作未完成不能在30日内拨付的，可以先期预拨，待审核测算结束后按实结算。

**第二十六条** 经市人民政府批准，市土地储备机构可以使用储备土地向银行等金融机构抵押贷款。

**第二十七条** 市土地储备机构储备土地和举借贷款，其规模应当与年度土地储备计划、土地储备资金项目预算相衔接；申请贷款应当取得市人民政府批准的项目收储方案和市财政部门的贷款规模批准文件等书面材料，举借的贷款应当专项用于土地储备，不得挪用。

**第二十八条** 各类财政性资金依法不得用于土地储备贷款担保。

市土地储备机构应当加强资金风险管理，不得以任何形式为第三方提供担保。

**第二十九条** 市土地储备机构可以引入社会资本，参与土地储备和前期开发。

## **第六章 法律责任**

**第三十条** 原土地使用权人未按照合同约定交付土地及地上建（构）筑物的，或者擅自处理地上建（构）筑物的，市土地储备机构有权要求原土地使用权人继续履行合同。原土地使用权人逾期不履行的，市土地储备机构有权解除合同，收回已交付给原土地使用权人的收购价款，并追究其违约责任。

**第三十一条** 市土地储备机构未按照合同约定支付土地收购价款的，原土地使用权人有权解除收购合同。

**第三十二条** 国家工作人员在土地储备工作中有下列行为之一的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）不依法确定储备土地的收购、供应价格或者补偿标准，造成国有资产流失的；

（二）索取或者非法收受他人财物的；

（三）未采取公开招标方式确定储备土地前期开发实施单位的；

（四）其他违反法律、法规、规章的行为。

**第三十三条** 违法截留或者挪用土地储备资金的，由财政、审计等部门责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第三十四条** 澄海区、潮阳区、潮南区和南澳县的土地储备工作参照本办法执行，但市人民政府决定由市土地储备机构实施储备的，依照本办法执行。

**第三十五条** 本办法自 2012 年 10 月 15 日起施行。