

福州市长乐区人民政府文件

长政综〔2020〕301号

福州市长乐区人民政府关于 印发福州市长乐区土地储备管理实施办法 (修订)的通知

各乡镇人民政府、街道办事处，区直各委、办、局（公司）：

《福州市长乐区土地储备管理实施办法（修订）》已经区政府2020年第23次常务会议审议批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。

福州市长乐区人民政府

2020年11月19日

抄送：区委、人大、政协，区纪委监委、人武部，区委常委、副区长，
区委调研员、副调研员，区政府副调研员。

福州市长乐区人民政府办公室

2020年11月19日印发

福州市长乐区土地储备管理实施办法（修订）

第一章 总 则

第一条 为完善土地储备制度，加强土地调控，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》、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）等相关法律法规，结合我区实际，制订本办法。

第二条 凡在本区范围土地储备工作，适用本办法。

第三条 本办法所称土地储备，是指为调控土地市场、促进土地资源合理利用，通过收回、收购、征收等方式依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。

第四条 区土地发展中心受区政府委托，承担土地储备的具体实施工作；土地储备工作统一归口区资源规划局管理；区财政局负责土地储备资金的监管。

第二章 储备计划

第五条 根据国民经济和社会发展规划、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。

第六条 根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合我区社会发展规划、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用于经营性土地开发的或经区人民政府批准，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，是指土地发展中心已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

第七条 区土地发展中心应会同区财政局、区资源规划局于每年第三季度，组织编制完成下一年度土地储备计划，报区人民政府批准后，由区资源规划局按照规定上报备案。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。

第三章 入库储备标准

第八条 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。

第九条 下列土地可以纳入储备范围：

- 1、依法收回的国有土地；
- 2、收购的土地；
- 3、行使优先购买权取得的土地；
- 4、已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；
- 5、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。区土地发展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。

第十条 储备土地入库前，区土地发展中心应向区不动产登记和交易中心申请办理登记手续。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。

第四章 收购土地的补偿标准

第十一条 按照法律法规及区委、区政府现行的相关政策，拟定土地收购方案，并报区政府审定。

第五章 前期开发、管护与供应

第十二条 区土地发展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。

第十三条 区土地发展中心应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。

前期开发工程施工期间，区土地发展中心应对工程实施监督管理。工程完成后，区土地发展中心应按规定组织开展验收或委托专业机构进行验收。

第十四条 区土地发展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做到早发现、早制止、早处理。

第十五条 在储备土地未供应前，区土地发展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区人民政府同意。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，在报批前，应当先经区资源规划局同意，不得修建永久性建筑物。

第十六条 储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应

纳入区土地供应计划，由区资源规划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。

第六章 资金管理

第十七条 区土地发展中心的储备资金由区财政核拨，土地储备资金的运营受区财政、审计等部门的指导与监督，与土地发展中心日常经费开展分账核算，专款专用。

第十八条 土地储备资金来源于下列渠道：

1、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区土地发展中心的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；

2、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；

3、发行地方政府债券筹集的土地储备资金；

4、经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

第十九条 土地储备资金使用范围具体包括：

1、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。包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用。

2、征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用。储备土地的前期开发，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、土地平整等基础设施建设支出。

3、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。

4、经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用。包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙等建设等支出。

第二十条 申请使用管理规定

1、区土地发展中心应当按照同级财政部门批复的预算执行，并根据土地收购储备的工作进度，提出用款申请，报同级财政部门审批。

2、区土地发展中心用于征地拆迁补偿费用、存量土地收购款以及土地开发费用支出，单笔超过两百万以上报区政府分管领导审定后予以拨付。

3、土地储备专项债券资金管理执行财政部、自然资源部有关地方政府土地储备专项债券管理的规定。

第二十一条 区土地发展中心在持有储备土地期间，临时利用土地取得的零星收入(不含供应储备土地取得的全部土地出让收入，以下简称土地储备零星收入)，包括下列范围：

- 1、出租储备土地取得的收入；
- 2、临时利用储备土地取得的收入；
- 3、储备土地的地上建筑物及附着物残值变卖收入；

4、其他收入。

土地储备零星收入全部缴入同级国库，实行“收支两条线”管理。

第七章 附 则

第二十二条 本办法由区土地发展中心负责解释。

第二十三条 本办法自颁布之日起施行，2020年6月9日福州市长乐区人民政府公布的《福州市长乐区人民政府关于印发长乐区土地储备管理实施办法（试行）的通知》（长政综〔2020〕139号）同时废止。