

焦作市自然资源和规划局
焦作市财政局 文件
中国人民银行焦作市分行
国家金融监督管理总局焦作监管分局

焦自然资〔2026〕20号

焦作市自然资源和规划局
焦作市财政局 中国人民银行焦作市分行
国家金融监督管理总局焦作监管分局
关于印发焦作市土地储备管理办法的通知

四城区人民政府、城乡一体化示范区管委会、市直相关部门：

《焦作市土地储备管理办法》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

焦作市自然资源和规划局



焦作市财政局



中国人民银行焦作市分行



国家金融监督管理总局焦作监管分局



2026年2月10日

焦作市土地储备管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步完善土地储备制度，加强土地市场调控，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》《中华人民共和国城乡规划法》《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2号）等相关法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称土地储备是指市人民政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用、依法取得土地、实施资产管护、进行前期开发、储存以备供应的行为。

第三条 本市解放区、山阳区、中站区、马村区范围内的土地储备，适用本办法。示范区范围内土地储备工作，由示范区管委会参照实施。

第四条 土地储备工作由市人民政府统一领导，市自然资源和规划主管部门归口管理，市土地储备机构（市土地储备中心）具体实施。四城区人民政府按照各自职责，协同做好土地储备相关工作。

第二章 土地储备计划与范围

第五条 市人民政府组织自然资源和规划、发展改革、财政等相关部门，科学编制我市土地储备计划。

土地储备计划是根据城市建设发展和土地市场调控的需要，对土地储备项目在空间布局、用地规模、实施进度、供应时序、资金来源与收支等方面做出的实施性安排。

第六条 土地储备计划内容，需符合国家和省相关规定，并满足我市重大项目用地需求，经市人民政府研究同意后贯彻实施。

第七条 下列土地纳入土地储备范围：

- （一）依法收回且原土地使用权已注销的国有建设用地；
- （二）收购和行使优先购买权取得的国有建设用地；
- （三）已办理农转用、依法批准征收取得的国有建设用地；
- （四）其他依法取得的、未明确使用权人、无权属争议的国有建设用地；
- （五）探索按照国家关于集体经营性建设用地入市的相关规定，开展集体经营性建设用地储备。

第三章 土地收回和收购

第八条 属依法无偿收回的土地，注销或变更原不动产登记并报市人民政府收回后纳入储备；以有偿方式收回的土地，由市土地储备机构与国有建设用地使用权人签订补偿协议并予以补偿，市政府收回土地使用权。

属于依法收购的土地，由市土地储备机构与土地使用权人签订土地收购合同并予以补偿，同步办理不动产权证书注销或变更登记，土地纳入储备，市自然资源和规划主管部门依法公告原土地使用权人对该宗地的使用权终止。

经依法批准征收取得的国有建设用地，由市人民政府统一实施征收。市人民政府委托各区人民政府或高新区管委会依法签订补偿协议予以补偿，达到“净地”条件，并依法注销或变更原不动产登记后，由市土地储备机构统一纳入储备。

第九条 经批准转让的划拨土地使用权或出让土地使用权，价格明显低于市场价格的，市人民政府可以委托市土地储备机构行使优先购买权纳入储备。

第十条 土地使用权人申请土地收购应提供下列资料：

- （一）土地收购申请书；
- （二）申请人的身份证明（申请人是法人的，应提供营业执照和法定代表人身份证明，有委托代理人的，还应提供授权委托书和委托代理人的有效身份证明）；
- （三）不动产证（包括土地、房屋及其他建筑物、构筑物）等合法权属来源证明；
- （四）申请收购土地勘测定界图；
- （五）其他需要提供的材料。

第十一条 土地收购依照下列程序进行：

（一）收购受理。凡符合本办法规定的土地收购储备条件的土地，市土地储备机构可受理收购。

（二）权籍调查。市土地储备机构对受理收购的土地进行实地调查，包括土地权属、面积、用途、四至等情况。

（三）规划核查。市土地储备机构向市自然资源和规划主管部门核查国土空间规划情况。

（四）费用测算。市土地储备机构对土地、地上建（构）筑物及附属物等各类补偿费用进行测算。

（五）方案报批。市土地储备机构根据权籍调查情况、规划情况和收购补偿费用测算结果，与不动产权人协商确定补偿金额，提出土地收购方案，经市自然资源和规划主管部门、市财政部门确认同意后报市政府审批。

（六）签订合同。土地收购方案经批准后，属国有建设用地的，由市土地储备机构与土地使用权人签订《国有土地使用权收购合同》；属集体土地征收的，按照第八条规定，由市人民政府委托的各区人民政府或高新区管委会与农村集体经济组织等相关权利人签订土地征收补偿协议，予以补偿。

（七）补偿支付。市土地储备机构按核定的补偿金额、《国有土地使用权收购合同》约定的期限和付款方式，向土地使用权人等相关权利人支付土地补偿费用。

（八）交付土地。根据合同约定的期限和方式，原土地使用权人或原农村集体经济组织等相关权利人向市土地储备机构交付土地及地上建（构）筑物、附属物；土地交付后，即纳入储备管理。

（九）权属变更。根据合同约定，原土地使用权人或原农村集体经济组织等相关权利人向市不动产登记中心申请办理不动产注销或变更登记手续。

单独选址项目用地同时涉及集体和国有建设用地的，辖区人民政府、高新区管委会可与土地所有权人和使用权人签订土地征

收补偿协议和国有土地收回（收购）补偿协议，补偿到位后直接提请供应，不再纳入储备。

第十二条 土地收购储备按照下列规定对原土地使用权人或原农村集体经济组织等相关权利人进行补偿：

（一）国有非住宅土地。委托具有相应资质的评估机构对土地和地上建（构）筑物及其附属物进行评估。划拨土地按划拨土地权益评估价、出让（含作价入股、作价出资）土地按剩余年期土地使用权评估价协商进行补偿；地上建（构）筑物及其附属物补偿按不超过地上建（构）筑物及其附属物评估价协商确定。

（二）国有住宅用地。按照国家 and 省、市房屋征收有关规定进行补偿。

（三）国有出让（含作价入股、作价出资）土地使用权，出让期限届满后，土地使用权人未按规定申请续期或申请续期未获批准的，土地使用权无偿收回纳入储备。土地出让合同另有约定或土地处置批准文件另有规定的除外。

（四）原为划拨土地使用权，因企业改制等原因变为租赁国有土地使用权的，按租赁国有土地使用权评估价协商进行补偿。

（五）市人民政府确定的老城区外迁企业土地，按照市人民政府有关政策规定进行补偿。

（六）依法行使优先购买权的土地，按照申报的土地转让价格进行补偿。

（七）集体土地征收储备，按照有关法律法规和公布的征收农用地综合区片地价及省、市人民政府有关规定商定土地补偿标

准，核算补偿费用。

第十三条 土地收购合同应包括以下主要内容：

- （一）土地的位置、四至、面积、用途及不动产权属证明；
- （二）补偿费用及支付方式；
- （三）交付土地的期限和方式；
- （四）双方约定的其他权利义务；
- （五）违约责任；
- （六）纠纷的处理。

第十四条 市土地储备机构对储备土地可以依法办理不动产登记，不得办理不动产抵押登记。

第四章 储备土地入库

第十五条 储备土地必须符合国土空间规划。储备土地的征收、收回或收购单位，对土壤污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害危险性等情况进行查询和评估。对存在问题的土地，当地人民政府应明确治理的责任主体，在未完成治理之前，不得入库储备。

第十六条 市土地储备机构应按照国家 and 省相关规定，对拟收储土地进行审核。经审核不符合条件的土地，不得入库储备。

第十七条 市土地储备机构应按照国家 and 省要求，及时登记上报入库土地信息，经市自然资源和规划主管部门审核通过后，下载配发储备地块标识码。储备地块发生变化时，市土地储备机构应及时予以更新。

第五章 储备土地前期开发

第十八条 储备土地的前期开发，是指按照该地块的规划，对储备土地的地面、地下建（构）筑物实施拆除或确定保留、场地平整以及配套基础设施建设等行为。

第十九条 市级储备土地前期开发需进行道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、围挡、土地平整等基础设施建设迁改的，由市土地储备机构依法依规选择工程设计、施工和监理等单位。

第二十条 前期开发工程的勘察、设计、施工、监理和验收，应符合国家和省相关规定。工程完成后，对于已建设市政基础设施等需进行移交的，市政府各职能部门应及时接收和开展维护管养工作。

第二十一条 经市人民政府批准，将土地前期开发前置的，可交由区人民政府或开发区管理委员会具体承担。

第六章 储备土地管护利用与供应

第二十二条 市土地储备机构统一负责市级储备土地的管护。

第二十三条 储备土地的临时利用，应报市自然资源和规划主管部门同意。

因城市公共利益、民生、生态绿化或财政性资金投资建设的公益性项目等，需要临时使用储备土地的，经市政府批准可以无

偿使用。

第二十四条 储备土地临时利用，由市土地储备机构或委托管护机构与土地使用者签订合同。储备土地临时利用收入，按照非税收入收缴管理办法规定，全部缴入同级国库，纳入财政预算，实行“收支两条线”管理。

管护和临时利用的内容，应符合国家和省相关规定，并采取必要的安全防护和生态环境保护措施，杜绝安全隐患和破坏环境问题的发生。

第二十五条 具备供应条件的储备土地，由市自然资源和规划主管部门依法依规组织供应。市土地储备机构对已登记发证的储备土地，依法依规提前办理不动产注销登记。

第七章 储备资金管理

第二十六条 土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用，用于土地的征收、收购、优先购买、收回补偿以及前期开发、管护利用等。土地储备临时利用收益纳入土地储备资金管理。

第二十七条 严格落实国有土地收益基金计提制度，按照规定在以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得总成交价款（不含代收代缴的税费）中按 5% 的比例提取国有土地收益基金。

市财政部门将计提的国有土地收益基金及时核拨市土地储备机构，专项用于土地收购储备。土地收购储备工作需要市财政部门核拨资金的，由市土地储备机构报请市财政部门审批。

第二十八条 土地储备资金来源：

(一)市财政部门从已供应土地产生的土地供应收入中安排给市土地储备机构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；

(二)市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；

(三)市土地储备机构按照国家有关规定申报的储备土地专项债券资金；

(四)经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

第二十九条 土地储备资金使用范围：

(一)土地补偿。征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的各项补偿费用，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。

(二)前期土地开发。包括前期土地开发性支出、按照财政部门规定与前期土地开发相关的费用等，含因出让土地需要进行的相关道路、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或迁改支出。

(三)利息支出。需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出。

(四)其他。包括为土地入库储备及提请供应开展的勘测定界、土壤污染评估与治理、文物遗存勘探发掘、矿产压覆评估与审批、洪涝隐患评估、地质灾害危险评估、规划条件出具时产生

的规划编制（如模拟方案、日照分析等）等费用。

第三十条 市土地储备机构应当加强资金风险管控，不得以任何形式为第三方提供担保。土地储备资金不得用于城市建设以及其他与土地收购储备无关的支出。

第八章 附则

第三十一条 市人民政府加强对土地储备工作的领导。市自然资源和规划、财政、生态环境、住房城乡建设、水利、文物等行政主管部门和中国人民银行焦作市分行及国家金融监督管理总局焦作监管分局，按照各自职责，根据国家和省相关规定，对储备土地资产、资金、专项债券等事项加强监督和指导。

第三十二条 本办法由市自然资源和规划局会同市财政局、中国人民银行焦作市分行、国家金融监督管理总局焦作监管分局负责解释。

第三十三条 本办法自2026年2月10日起施行。本办法印发前，各城区人民政府和高新区管委会及按市政府工作安排其他主体收购补偿的土地，按照相关规定执行。