

修武县人民政府

关于印发修武县土地收购储备管理办法的通知

修政文〔2014〕48号

各乡(镇)政府、县政府各有关部门:

《修武县土地收购储备管理办法》已经县政府同意,现印发给你们,请认真贯彻落实。

2014年7月16日

修武县土地收购储备管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步完善土地收购储备制度，加强土地调控，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》、国土资源部等三部委《土地储备管理办法》、《国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管理委员会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）、《国土资源部关于规范土地登记的意见》（国土资发〔2012〕134号）等相关法律、法规和规章的规定，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本办法所称土地收购储备是指县人民政府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 本县各乡镇、各办事处、小营工贸区范围内的土地收购储备，适用本办法。

第四条 土地收购储备工作坚持“统一规划、统一收储、统一开发、统一供应、统一管理”原则，由县人民政府统一领导，县国土资源部门归口管理，县土地收购储备机构（县土地收购储

备供应中心)具体实施。县发展改革、财政、城乡规划、住房和城乡建设、中国人民银行修武支行等部门及各乡镇人民政府、各办事处、小营工贸区管委会应按照各自职责，协同做好土地收购储备相关工作。

第二章 土地收购储备

第五条 土地收购储备工作实行年度计划管理。每年第三季度，县国土资源、财政部门、中国人民银行修武支行根据经济社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况等共同编制年度土地收购储备计划，经县人民政府批准后，报上级国土资源部门备案。经批准的年度土地收购储备计划是制定年度土地储备资金收支预算、确定年度土地储备融资规模的主要依据，并作为办理相关审批手续的依据。

第六条 下列土地纳入土地收购储备范围：

- (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、征收批准手续的土地；
- (五)其他依法取得的土地。

第七条 属依法无偿收回的土地，由县国土资源部门办理注销原土地登记手续后纳入储备；以有偿方式收回的土地，由县土地收购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，县国土资源部门依法办理注销土地登记手续后纳入储备。

属于依法收购的土地，由县土地收购储备机构与土地使用权人签订土地收购合同并予以补偿，县国土资源部门依法公告终止《划拨土地决定书》《国有建设用地使用权出让合同》或其他用地手续，注销土地登记手续后纳入储备。

属新增建设用地的，由县人民政府统一实施征收，县国土资源部门依法办理征收手续，并组织签订补偿协议，县土地收购储备机构予以补偿后纳入储备。

第八条 禁止任何单位或个人未经批准，擅自转让以划拨方式取得的国有建设用地使用权。

凡国有划拨土地使用权拟改变为商业、旅游、娱乐或商品住宅等经营性用途的，必须由县土地收购储备机构统一收购储备后，通过一级土地市场以招标、拍卖或挂牌的方式予以供应。国有企业改制涉及划拨土地使用权处置的，依照国家有关法律、法规、规章办理。

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，县人民政府可以委托县土地收购储备

机构行使优先购买权，由县国土资源部门依法办理注销原土地登记手续后纳入储备。

第十条 已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地，由县国土资源部门依法办理注销土地登记手续后纳入储备。

第十一条 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)土地使用证或土地权属来源证明；

(四)建(构)筑物及附属物权属凭证；

(五)申请收购土地地籍图；

(六)其他需要提供的材料。

第十二条 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，县土地收购储备机构可受理收购。

(二)用地调查。县土地收购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)确定规划条件。县土地收购储备机构提出申请，提供相应图纸，报县城乡规划部门确定。

(四)费用测算。县土地收购储备机构对土地、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。县土地收购储备机构根据土地权属调查情况、规划条件和收购补偿费用测算结果,与土地使用权人协商确定补偿金额,提出土地收购储备方案,报县国土资源部门审批

(六)签订合同。土地收购储备方案经批准后,属国有土地的,由县土地收购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,由县国土资源部门、土地收购储备机构与农村集体经济组织签订土地征收补偿协议。

(七)收购补偿。土地补偿费用须经县财政部门审核并报县人民政府同意后,由县土地收购储备机构按核定的补偿金额、《国有土地使用权收购合同》或土地征收补偿协议约定的期限和付款方式,向土地使用权人或农村集体经济组织支付。

(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向县土地收购储备机构交付土地;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与县土地收购储备机构共同向县国土资源、房产管理等部门申请办理土地、房屋权属注销登记或变更登记手续。

第十三条 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。按照国家和省、市、县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) 县人民政府确定的老城区外迁企业土地，按照县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)以置换方式进行储备的土地,按照市场评估价格结算差价。

(八)集体土地征收储备,按照有关法律法规和公布的征地综合区片地价及县人民政府有关规定商定土地补偿标准,核算补偿费用。

第十四条 土地收购合同应包括以下内容:

- (一)土地的位置、四至、面积、用途及权属证明;
- (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。

第三章 储备土地管护与利用

第十五条 县土地收购储备机构统一负责储备土地的管护。可采取自行管护、委托管护、临时利用等管护方式,并建立巡查制度,对侵害储备土地权利的行为要做到早发现、早制止、早处理。

第十六条 储备土地临时利用可以采取依法出租、作价入股、联营、抵押融资或法律允许的其他方式。

第十七条 储备土地资源应充分利用。位于城市规划区内储备土地的临时使用，需搭建建(构)筑物的，应当先经县城乡规划部门同意。储备土地临时使用，由县土地收购储备机构或委托管护机构与土地使用者签订合同，应明确约定土地用途、期限、经济补偿、不得修建永久性建筑物、到期地面建(构)筑物处理及解除使用关系的处理等事宜。临时使用储备土地的期限不得超过2年，且权利、义务不得转让。临时使用储备土地取得的收入，按照非税收入收缴管理办法规定，全部缴入同级国库，纳入公共预算和“收支两条线”管理。

第十八条 储备土地应依法进行登记。土地使用权人登记为县土地收购储备机构，土地用途按照城市总体规划的用途进行登记，使用权类型登记为政府储备。

第四章 储备土地开发与供应

第十九条 储备土地前期开发，是指对储备土地的地上建(构)筑物实施拆除、场地平整以及配套基础设施建设等行为。

县土地收购储备机构应组织开展储备土地前期开发，为政府供应“净地”提供有效保障。

第二十条 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、土地平整等基础设施建设的，由县土地收购储备机构通过公开招标方式选择工程设计、施工和监理等单位。

第二十一条 前期开发工程施工期间，县土地收购储备机构负责监督管理，工程完成后组织开展验收。验收工作参照相关工程验收有关规定执行。

第二十二条 储备土地完成前期开发整理后，纳入年度土地供应计划，由县国土资源部门统一组织供地。

第二十三条 储备土地供应前需确定规划设计条件。县土地收购储备机构根据地块实际情况向县城乡规划部门提出规划条件申请，县城乡规划部门应在接到申请之日起 10 个工作日内办结相关手续。

第二十四条 县土地收购储备机构应及时向社会公布储备土地信息，包括储备土地的位置、四至、面积、用途、规划条件等。

第二十五条 凡未纳入政府储备的土地，一律不得组织供应。

第五章 储备资金管理

第二十六条 县人民政府设立县级国有土地储备专项资金。土地储备专项资金用于土地的征收、收购、优先购买、收回补偿以及前期开发等。

县土地收购储备机构负责土地储备专项资金的日常管理，实行专款专用，与县土地收购储备机构日常经费分账核算。县财政、国土资源、审计等部门要加强对储备资金使用和管理的监督检查。

第二十七条 土地储备资金来源：

(一)县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县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)县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)县土地储备机构按照国家有关规定举借的银行贷款及其他金融机构贷款；

(四)经县财政部门批准可用于土地储备的其他资金；(五)上述资金产生的利息收入。

第二十八条 土地储备资金使用范围：

(一)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 and 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)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。包括前期土地开发性支出以及按照财政部门规定与前期土地开发相关的费用等,含因出让土地涉及的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支出。

(三)征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的银行及其他金融机构贷款利息支出。

(四)经县财政部门批准的与土地储备相关的其他费用。

第二十九条 土地储备资金纳入财政预算,实行“收支两条线”管理。县土地收购储备机构根据年度土地收购储备计划编制土地储备资金收支预算,经县国土资源部门审核后,报县财政部门审定

第三十条 县土地收购储备机构举借贷款需报经县人民政府批准,纳入县人民政府债务预算,执行地方政府性债务管理的统一规定。因土地收购储备工作开展需要,资金不能回笼,无法及时偿还到期贷款时,由县财政部门从土地出让收入中优先安排予以还贷。

第三十一条 县财政部门负责土地收购储备资金的管理和监督。土地供应后，县财政部门在收到土地出让成交价款后 10 个工作日内，将土地收购储备成本返还县土地收购储备机构。

第三十二条 县财政部门将计提的国有土地收益基金及时核拨县土地收购储备机构，专项用于土地收购储备。土地收购储备工作需县财政部门核拨资金的，由县土地收购储备机构报请县财政部门审批。

第三十三条 县财政部门每年会同县国土资源部门、中国人民银行修武支行，根据年度土地收购储备计划，核定土地储备融资规模，经县人民政府审核后，由县财政部门报上级财政部门批准。县土地收购储备机构应严格按照上级财政部门核发的年度融资规模控制卡批准的额度开展融资，贷款期限最长不超过 5 年。

第三十四条 县土地收购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。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业务无关的项目。

第六章 监督检查

第三十五条 凡是纳入收购储备范围的土地，未经储备擅自转让或者用于联营、联建以及其他用途的，县人民政府各相关部

门不得办理审批手续，确属特殊情况的，须由县土地收购储备机构出具意见，并经县土地资产管理委员会审核后，报县人民政府同意。

第三十六条 国有建设用地和已批准征收的农村集体土地由县人民政府统一纳入土地储备库。任何单位和个人一律不准真接与国有土地使用权人和被征地村、组商谈征地补偿等事宜，不准私自签订土地补偿、买卖协议，否则，按非法转让土地查处。

第三十七条 对县人民政府储备的土地，由县城规划部门编制控制性详细规划，作为土地市场供应的规划管理依据。以出让方式供应国有建设用地使用权的，由县土地收购储备机构向县城规划部门申报办理控制性详细规划，县城规划部门不得为县土地收购储备机构外的任何单位和个人办理控制性详细规划；以划拨方式供应国有建设用地使用权的，县城规划部门审批时，须依据县土地收购储备部门出具的供地意见，依法核发《建设项目选址意见书》。

第三十八条 土地使用权人违反本办法规定，擅自转让符合收购储备条件的土地及其地上附着物的，县国土资源、房产管理等部门不得为其办理权属变更手续，并依照《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定予以处理。

第三十九条 原土地使用权人未按规定或《国有土地使用权收购合同》约定交付土地的，县土地收购储备机构有权要求原土地使用权人履行合同，并及时报县国土资源部门进行处理。原土地使用权人无正当理由仍不履行合同的，县土地收购储备机构可依法追究其法律责任，要求赔偿相应的经济损失。

第四十条 土地收购、储备、管护和前期开发利用过程中发生纠纷的，争议各方可依合同约定向焦作仲裁委员会申请仲裁，或者依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第四十一条 土地收购储备工作人员及参与储备土地前期开发的国家机关工作人员在土地收购、储备、管护及前期开发利用中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第四十二条 本办法自印发之日起施行。本办法施行后，2006年3月1日公布的《修武县国有土地收购储备暂行办法》停止执行。