

云阳县人民政府 关于印发云阳县土地整治储备管理办法的 通知

第 3 号

《云阳县土地整治储备管理办法（试行）》已经县人民政府研究通过，现予以发布实施。

县长：覃昌德

2013 年 7 月 17 日



云阳县土地整治储备管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强土地调控，规范土地市场，促进县域经济社会科学和谐发展，提高用地保障能力，根据《国土资源部财政部中国人民银行关于印发<土地储备管理办法>》（国土资发〔2007〕277号）、《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整治管理办法》（国土资发〔2012〕162号）、《重庆市国有土地储备整治管理办法》（重庆市人民政府令137号）、《云阳县人民政府关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（云阳府发〔2009〕50号）等法规政策，结合云阳实际，制定本办法。

第二条 本办法所称土地储备，是指县国土资源和房屋管理局（下称县国土房管局）为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

本办法所称土地整治，是指根据国有土地供给计划、控制性详细规划或修建性详细规划与土地管理实际，对国有土地进行场



地平整、道路铺设、供水、供电、供气等基础设施建设，将其变为可供建造房屋和各类设施的建设用地的行为。

第三条 土地整治储备机构由县人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于县国土房管局、统一承担本行政辖区内土地整治储备工作的事业单位。

第四条 县国土房管局代表县人民政府负责土地整治、储备管理工作。依法履行全县土地整治储备的行政管理和监督检查职能，负责全县土地整治储备规划、计划，依法出让供地，土地集约节约利用等工作，保障土地利用总体规划和城市规划实施，推进城镇化持续健康发展。县土地整治储备中心要认真编制年度国有土地储备计划，明确储备土地的意图，办理相关储备手续；负责土地收购储备或控制性储备及储备土地评估；负责对储备土地进行场地平整、道路铺设、供水、供电、供气等相关基础设施建设的前期开发整理；协助储备土地的征地拆迁和国有土地上房屋征收工作，推进旧城改造建设。

县规划局负责组织编制、审查、报批县城规划区控制性详细规划或修建性详细规划；指导和监督检查乡镇总体规划、乡镇规划区控制性详细规划或修建性详细规划、乡镇村规划、近期建设规划及相关专项规划的制定与实施，负责组织乡镇、村规划的审查工作；根据县土地储备计划和城乡控制性规划出具储备用地范



围图、经济技术指标（层数、容积率、建筑面积、停车位、绿化率及其它配套设施等）。

县发展改革委负责下达土地整治储备投资计划。

县财政局负责提供土地整治储备的资金管理，加强监督，规范运作机制，严禁挤占、挪用土地储备资金。强化对土地出让收支的监督管理，加强征地成本和开发成本核算，支出严格按照财政管理的有关规定执行。

县属相关部门，按照职责分工，各负其责，协调配合，保证土地整治储备工作顺利开展。

第五条 乡镇人民政府（街道办事处）应抓好本辖区被征地群众的宣传动员工作，全力配合县国土房管部门组织开展储备土地的实物清点、登记造册和补偿安置工作。负责被拆迁户的思想疏导和维稳、土地储备期间的管护利用工作，发现问题及时上报，确保土地整治储备工作的顺利实施。

第二章 计划与管理

第六条 土地储备机构要加强对当地经济社会发展及土地市场形势分析，根据用地需求预测及市场调控的方向提出合理建议，严格控制土地储备总规模和融资规模。



土地储备机构应于每年第三季度，编制下一年度土地储备计划。年度土地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。年度土地储备计划中，新增储备土地规模（含本年度收储已在本年度供应的储备土地），原则上应控制全县前三年平均年供应的储备土地量之内。优先收购储备空闲、低效利用及其他现有建设用地，积极开展工业用地储备。储备土地应优先用于保障性安居工程及其他公益性事业。县国土资源、财政部门 and 人民银行分支机构负责审核调整年度土地储备计划，报县人民政府批准，并报市国土资源主管部门备案。

第七条 年度土地储备计划应包括：

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

第八条 县国土房管局实施土地储备计划，编制项目实施方案，经县人民政府批准后，作为办理相关审批手续的依据。

第九条 储备的集体土地征（转）用后新增建设用地指标，主要采用增减挂钩或购买地票的方式解决，县政府根据储备情况、供地情况等适当调整新增建设用地计划指标用于土地储备征



(转)用集体土地的用地指标,土地整治储备中心每年向县国土房管局报告土地储备整治年度计划执行情况。

第三章 土地储备方式

第十条 根据我县实际,土地储备暂按收购储备和控制性储备两种方式实施。

土地收购储备是指将需要盘活的国有土地收回、收购予以储存,并通过土地整治和出让等形式,盘活存量国有土地资产,有效配置土地资源的行为。

控制性储备是指对全县土地利用总体规划确定的城乡建设用地区域内的集体土地,规模较大的旧城改造区域,直接将规划红线内的土地储备起来,待完善相关手续并整治后推向市场的行为。

第四章 土地储备范围与程序

第十一条 下列土地可以纳入土地储备范围:

- (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) 已办理征（转）用的土地；
- (五) 其他依法取得的土地。

第十二条 县人民政府依法无偿收回国有土地使用权的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第十三条 因实施城市规划进行旧城区改建需要调整使用土地的，应由县国土房管局报经县人民政府批准，依法对土地使用权人给予补偿后，收回土地使用权。对政府有偿收回的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第十四条 根据土地储备计划收购国有土地使用权的，县土地整治储备中心应与土地使用权人签订土地使用权收购合同。收购土地的补偿标准，由县土地整治储备中心与土地使用权人根据土地评估结果协商，经国土房管、规划、财政部门或地方法规规定的机构批准确认。完成收购程序后的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第十五条 县政府行使优先购买权取得的土地，由土地权属登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第十六条 已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地，由土地权属登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。



第十七条 控制性储备由县国土房管局会同乡镇人民政府及有关部门对拟储备的土地面积、四至范围进行核实，由县国土房管部门确定储备范围，规划部门划定储备用地红线，经县人民政府批准，核发土地储备文件。

第五章 土地整治开发与利用

第十八条 对纳入储备的土地，经县国土房管局批准，县土地整治储备中心有权对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动。

第十九条 县人民政府可根据需要，对产权清晰、申请资料齐全的储备土地，办理土地登记手续，核发土地证书。供应已发证储备土地前，应收回土地证书，设立土地抵押权的，要先行依法解除。

第二十条 土地储备机构应组织开展对储备土地的前期开发，为政府供应“净地”提供有效保障。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，应通过公开招标方式选择工程设计、施工和监理等单位，不得通过下设机构进行工程建设。有下设或挂靠从事工程建设机构的，必须与土地储备机构彻底脱钩。前期开发工程施工期间，土地储

备机构要予以监督管理，工程完成后，土地储备机构要组织开展验收，验收工作参照相关工程验收有关规定执行。对储备土地的管护和临时使用，土地储备机构可设立内部机构进行管理，也可通过公开招标方式选择管理单位。

第二十一条 土地储备机构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。

第二十二条 储备土地的临时利用，应报县人民政府国土资源主管部门、财政部门同意。其中，在城市规划区内储备土地的临时利用应先经城市规划行政主管部门同意；设立抵押权的储备土地临时使用，应征得抵押权人的书面同意。土地储备机构应与土地使用者签订临时使用土地合同，明确土地用途、期限、经济补偿、不得修建永久性建筑物、到期地面建筑物处理及提前终止使用经济关系的处理等事宜。临时使用储备土地的期限不得超过二年，且不得转包。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，全部缴入县级国库，纳入公共预算，实行“收支两条线”管理。

第六章 土地供应



第二十三条 储备土地完成前期开发整理后，纳入当地土地供应计划，由县国土房管局统一组织供地。

第二十四条 依法办理农用地转用、土地征收后的土地，纳入储备满两年未供应的，在下达下一年度农用地转用计划时扣减相应指标。

第七章 土地储备融资管理

第二十五条 土地储备机构确需融资的，应纳入地方政府性债务统一管理，执行地方政府性债务管理的统一政策。县财政部门应会同国土资源主管部门、人民银行分支机构，根据年度土地储备计划，核定土地储备融资规模，经县人民政府审核后，按财政管理级次逐级上报至市级财政部门。市级财政部门依据地方政府性债务管理法律法规和政策规定核准后，向土地储备机构核发年度融资规模控制卡，明确年度可融资规模并同时反映已发生的融资额度。土地储备机构向银行业金融机构申请融资时，除相关文件外，还应出示融资规模控制卡。银行业金融机构批准融资前，应对融资规模控制卡中的已有融资额度进行认真核对，拟批准的融资额度与本年度已发生的融资额度（包括本年度贷款已在本年



度归还部分)累计不得超过年度可融资规模,对本年融资额度已达到年度可融资规模的土地储备机构,不得批准新的项目融资。

第二十六条 土地储备机构可以向银行业金融机构贷款。在国家产业政策指导下,银行业金融机构应按照相关法律法规及监管要求,遵循市场化原则,在风险可控的前提下,向土地储备机构发放并管理土地储备贷款。银行业金融机构应按照有关部门关于土地储备贷款的相关规定,根据贷款人的信用状况、土地储备项目周期、资金回笼计划等因素合理确定贷款期限,贷款期限最长不超过五年。土地储备机构所属的储备土地,具有合法的土地使用证,方可用于储备抵押贷款。贷款用途可不对应抵押土地相关补偿、前期开发等业务,但贷款使用必须符合规定的土地储备资金使用范围,不得用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目。

第二十七条 土地储备融资资金应按照专款专用、封闭管理的原则严格监管。纳入储备的土地不得用于为土地储备机构以外的机构融资担保。土地储备机构将贷款挪作他用的,有关主管部门应依法依规予以严肃处理;银行业金融机构应及时采取贷款处置和资产保全措施,暂停对该土地储备机构发放新的贷款,并按照法律法规的规定和借款合同的约定追究该土地储备机构的违约责任。



第八章 资金管理

第二十八条 土地储备资金收支管理严格执行《土地储备资金财务管理暂行办法》（财综〔2007〕17号）、《云阳县人民政府关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（云阳府发〔2009〕50号）的规定。

第二十九条 土地收储资金以银行贷款为主，财政资金为辅。从土地出让金中计提6%，建立国有土地收益基金，专项用于土地收购整治储备和弥补征地农民养老保险所需资金不足。

第三十条 收储的土地出让后，县财政及时拨付县土地整治储备中心土地成本。土地成本包括：1.征地、拆迁补偿支出。包括土地补偿费、安置补助费、地上附作物和青苗补偿费、拆迁补偿费及征地拆迁相关的费用，按照经批准的征地、拆迁补偿方案以及财政部门核定的预算执行；2.土地开发支出。包括前期土地开发性支出以及财政部门规定的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、供电、供气、给排水、土地平整等基础设施支出，以及勘察设计、测量、融资支付的银行贷款利息等支出。同时，按照县财政、审计部门会同县土地行政主管部门审定的土地整治成本（含土地整治项目勘界测绘、地

质勘察、施工图设计及审查、工程整治、监理等费用以及办理各种手续行政性收费)的 2%计提工作经费用于土地储备整治工作。

第三十一条 工程验收合格后，土地整治储备经费由县土地行政主管部门会同同级财政部门审定。

第三十二条 本办法由县国土房管局负责解释。

第三十三条 本办法自发布之日起实施。