

嵩明县土地储备管理办法

嵩明县人民政府公告 2013 年 1 号

第一章 总则

第一条 为完善土地储备制度，加强土地宏观调控，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，合理配置土地资源，提高建设用地保障能力和城市土地经营水平，根据《中华人民共和国土地管理法》、《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第 39 号）、《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277 号）和《昆明市土地储备管理办法》（昆明市人民政府令第 97 号）、《昆明市人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（昆政发〔2010〕19 号）、《昆明市土地储备支出核算管理办法》以及《嵩明人民政府关于进一步加强征地管理工作的通知》（嵩政通〔2008〕7 号）、《嵩明县征收集体土地地上房屋等附着物拆迁补偿安置指导意见》（嵩政通〔2011〕



18 号)等有关法律、法规 and 规定,结合嵩明县实际,制定本办法。

第二条 嵩明县行政区域内的土地储备供应及其管理,适用本办法。

第二章 土地储备机构及其管理职责

第三条 县政府批准成立的县土地矿产储备中心具体负责全县土地储备和规划收储、土地的征收转用组件工作,园区内的土地收储及土地征收转用组件工作,由县政府授权园区管委会在在县土地矿产储备中心统筹下,由园区内行使县土地矿产储备中心的职能权责;县国土部门负责土地征收转用报批、交易及土地登记等相关工作;镇(街道)人民政府(办事处)负责组织实施征地拆迁等工作。

土地储备机构可以委托经县政府批准、符合条件的公司进行土地储备工作的具体实施,签订委托合同,并按合同支付管理费。

第四条 嵩明县土地矿产储备委员会(以下简称“县储委会”)统筹领导全县土地矿产储备工作,决策部署土地矿产储备有关的重大事项,研究制定土地矿产收储的相关政策和制度,审议和批



准年度土地矿产储备与供应计划、年度土地矿产储备出让收支预算，组织审议和批准具体项目的土地矿产储备方案、前期开发方案、土地供应方案，督促检查土地收储和供应工作中涉及土地报批、征地拆迁、提供满足土地交易的规划条件等的完成情况。

第五条 县储委会下设办公室在县土地矿产储备中心，负责县储委会的日常工作，主要职责如下：

（一）贯彻执行市、县土地储备委员会的各项决议、决定，负责辖区内土地矿产储备工作。

（二）负责编制土地储备规划、年度储备与供应计划，与相关部门协商统一后，报县土地储备委员会审议批准。

（三）负责按照年度土地储备供应计划，做好土地收储和一级开发的统筹管理和协调工作，负责收储土地征收转用组件工作，积极调控土地市场和优化土地资源配置，努力实现土地收益最大化。

（四）配合财政部门编制和报批年度土地出让资金收支项目预算，按国家有关政策对土地储备额出让收支进行预算管理；并负责土地储备融资，做好土地储备专项资金的管理和使用。

（五）负责申报土地储备项目的宗地规划条件。

（六）会同有关部门编制土地储备项目的储备方案并报批。



（七）承办上级交办的其他工作。

第六条 县储委会会议分为县储委会全体会议、县储委会领导小组会议两种形式，根据工作需要召开。

县储委会全体会议工作职责：

审议和批准土地储备规划、年度储备和供应计划、年度土地储备及出让收支预算情况。决策部署土地矿产储备有关重大事项，其他需要由储委会审议和批准的土地储备相关工作。

储委会领导小组会议工作职责：

负责全县土地矿产储备交易日常工作的管理，研究和制定土地矿产储备交易的相关政策和制度，组织和落实由县储委会议审议和批准通过的土地矿产储备相关工作和决定。

组织审议和批准具体项目的土地储备方案、前期开发方案、土地供应方案等相关具体工作。

第三章 土地储备计划和管理

第七条 土地储备实行统一规划、统一收储、统一整理、统一供应、统一管理，提高土地节约集约利用水平。



土地储备管理应遵循规范运作、合理利用、促进发展的原则。

第八条 县土地矿产储备中心应当根据土地市场调控和地方经济社会发展的需要，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，以及列入城乡规划建设的基础设施周边土地、旧城改造等项目涉及的土地。

第九条 土地储备实行计划管理。土地储备和供应计划由县土地矿产储备中心根据当地经济社会发展中长期规划和计划、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编制，报同级人民政府批准，并报上级国土资源管理部门备案。

第十条 年度土地储备和供应计划应包括：

- （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和类别；
- （四）年度储备土地临时利用计划；
- （五）储备土地融资需求；
- （六）储备土地供应预测收入等。



第十一条 经批准的年度土地储备和供应计划，作为实施土地储备和供应，以及办理相关手续的依据。

未列入年度土地储备和供应计划的土地，不得进行储备及供应。确需调整土地储备和供应计划的，报原批准机关批准。

第四章 土地储备的范围、程序和方式

第十二条 下列土地可以纳入政府储备范围：

（一）因公共利益需要或者实施城市规划，需要收回和统一征用、转用的土地；

（二）以划拨或出让等方式取得的非经营性用地和工业用地，按照城市规划需变更用途为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的土地；

（三）以划拨或出让方式取得的非经营性用地，按照城市规划需变更用途为工业用地的土地；

（四）已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地；

（五）土地使用权人申请土地储备机构收购储备的土地；

（六）政府行使优先购买权取得的土地；

（七）依法收回使用权的闲置土地；

（八）土地使用者未按约定及时足额缴纳土地价款，或未在规定的期限内动工开发，依法收回的土地；

（九）因单位撤销、搬迁、解散、破产、产业结构调整或者其他原因，停止使用而依法收回或收购的土地；

（十）经核准报废的公路、铁路、机场、矿场等收回使用权的土地；

（十一）土地使用权期限届满，土地使用者在规定的期限内未申请续期或者虽申请续期但未获批准的土地；

（十二）依法没收的土地；

（十三）政府指令需要进行储备的土地；

（十四）其他依法应纳入政府储备的土地。

第十三条 土地收储工作流程：

1.申请。依据年度土地收储计划、相关批示等，由镇（街道）、园区向县政府请示，申请将地块纳入政府储备。

2.批复。县政府批复同意将地块纳入收储，授权县土地矿产储备中心组织收储，县土储中心制定收储方案上报。



3.规划意见。县土储中心发函县住建局，县住建局提供收储范围内的规划意见。

4.签订征地协议或收购合同。根据政府批复，由镇（街道）、园区做好征地事宜相关工作，会同县土储中心完成征地协议或收购合同的签署和补偿费的支付工作。

5.成本评审。县土储中心提供相关资料并委托县审计局进行成本评审。

6.规划条件。县住建局提供正式的规划条件。

7.土地评估报告，根据三个不低于（不低于片区综合价、审计成本、市场地价）委托评估机构进行，同时对评估报告进行备案。

8.储备方案、供地方案编制。

第十四条 土地储备分为以下三种形式：

（一）收购储备

收购储备是指县土地矿产储备中心按照土地利用总体规划和城市建设规划，依照法定程序将国有土地使用权收购，进行前期开发，并向社会提供建设用地的行为。



凡城市规划区范围内的国有土地,均可由县土地矿产储备中心进行收购。

(二) 收回储备

收回储备是指土地矿产储备中心将法律规定应当收回或土地使用权人暂无开发能力申请收回,或城市建设发展调整规划需要收回的地块依法收回,使之进入政府土地储备库的行为。

(三) 征收储备(新增建设用地)

征收土地储备是指县土地矿产储备中心根据土地利用总体规划、城市建设总体规划、土地利用年度计划、土地收储年度计划、土地市场需求,为强化政府土地资本经营的工作,而将城市规划区范围内的集体土地,统一征为国有并将其纳入政府土地储备库的活动。

第十五条 对需办理农用地转用和土地征收手续的储备土地,由土地储备机构组件,负责支付相关税费和征地拆迁费;国土部门负责办理报批手续,并配合镇(街道办)政府(办事处)组织实施土地征收。

纳入储备的土地,由县土地矿产储备中心委托有资质的国有公司或镇(街道)负责组织实施征地拆迁及补偿工作,并负责筹

集资金或由县土地矿产储备中心融资后按相关规定拨付，要严格按照国家、省、市、县有关规定进行征地和拆迁补偿。

第十六条 按照“规划一批、报批一批、征收一批”的原则，抓好规划储备向指标储备转化、指标储备向实物储备转化。纳入储备的土地，需按规划完成土地整理等工作，适时组织土地供应，以满足产业结构调整、基础设施建设等经济社会发展的用地需求。

第十七条 规划储备土地范围由土地储备机构会同国土、发改、住建等相关部门拟定。经县储委会批准后，住建部门负责组织划定储备土地红线，明确土地用途等基本规划建设条件；国土部门负责核发规划储备土地的批准文件。

纳入规划储备范围内的土地，暂停规划选址定点、暂停发放建设用地规划许可证、严控户籍迁入和土地用途变更等。由县土地储备机构会同县国土、住建、公安等部门，另行制定具体实施细则。

第十八条 按照规划储备土地的批准文件、储备土地红线范围，经土地储备机构申请，国土部门负责办理储备土地的权属登记手续，核发作为储备土地权属证明的权属证书，并完成所需的其他登记手续。

第五章 储备土地的前期开发、利用

第十九条 对纳入储备的土地及其地上建筑物、构筑物、附属物，县土地矿产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，以及为储备土地、实施前期开发整理进行融资等活动。一般可以通过以下方式进行：

（一）储备土地的临时利用：在储备土地供应前，县储备中心可将储备土地或连同地上建筑物、构筑物、附属物，通过出租、临时使用等方式加以利用，也可以在规划行政主管部门同意后，临时改变用途。出租储备土地须通过招标或邀标的方式确定承租人。

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。

（二）抵押：经县国土主管部门和财政主管部门初审，报县政府批准后，县土地矿产储备中心可依法以储备土地向银行及其他金融机构等抵押贷款，筹措土地收购储备及开发整理资金，并按规定按期还本付息。银行贷款的使用和管理，应遵守贷款合同的约定。受委托实施土地储备的公司根据委托协议，还可以设立



应收账款质押等方式融资。储备土地设定抵押融资，由国土部门依法进行抵押登记。

第二十条 县土地矿产储备中心应对土地储备项目建立档案和台账，进行动态管理。

第二十一条 储备土地供应前，土地储备机构可对储备的土地进行必要的看护、管养和临时利用，所需费用计入土地储备支出，包括：

（一）打围墙、树栅栏、立标识等；

（二）开展专人看守和日常巡查，及时发现、报告和制止非法侵占、破坏储备土地的行为；

（三）对地上建筑物进行必要的维修改造；

（四）建设临时性建筑和设施，通过出租、临时使用等方式加以利用；

（五）其他与储备土地管理相关的工作。

第六章 储备土地的供应

第二十二条 储备土地完成前期开发利用后，纳入土地供应计划，由县国土局制定供地方案统一报批供地。储备土地使用权的供应，除依法需要划拨的以外，其余土地一律实行有偿使用。

第二十三条 储备土地供应工作流程：

1.储备方案、供地方案编制。县土储中心制定储备方案（包括地块座落、面积、供应发、起始价、规划要件等）报县政府或县储委会审批。县国土局制定供地方案（包括地块用途、现状、出让年限、规划指标要求、开竣工时间、出让底价、招拍挂起（始）价、出让方式、竞买保证金、竞价阶梯、竞买人资格条件、出让须知、出让价款支付期限等），根据土地估价结果、产业政策和土地市场情况、土储成本评审情况等集体会签会审后报县政府或储委会审批。

2.供地方案报批。县土储中心收集提供供地审批所需资料，县国土局组件后按审批权限上报审批。

3.委托交易。根据县政府批复，由县国土局委托土地交易中心进行土地交易。

4.土地移交。土地交易后，签订成交确认书、出让合同，收缴土地成交价款，核发土地证。



第七章 土地储备资金的管理

第二十四条 土地收储资金实行预决算管理，县土地矿产储备中心应于每年第三季度编制下一年度土地收储资金收支预算，报县财政主管部门审核。

第二十五条 土地收储资金专项用于征收、收购、优先购买、收回土地以及储备土地供应前的前期开发等土地储备开支。县土地矿产储备中心属全额拨款的事业单位，土地储备机构所需的日常经费，应当与土地储备资金实行分账核算。

第二十六条 土地收储资金的来源主要有：

（一）县财政主管部门从土地收入中安排的成本性支出，包括：征地和土地前期开发利用费用等土地储备开发过程中发生的相关费用；

（二）县财政主管部门从国有土地出让收入里的城市基础设施建设配套费中提取土地储备基金（按 25%提取），园区范围内出让土地的不计提；

（三）土地收储机构按照国家有关规定举借的银行贷款及向社会融资或借款。



(四) 经县政府批准可用于土地储备的其他资金;

(五) 储备土地临时利用收益;

(六) 上述资金在土地收储机构使用过程中产生的利息收入。

第二十七条 土地储备资金应设立专户, 实行收支两条线管理, 接受县财政主管部门的指导和监督。县审计主管部门依法对土地收储资金的筹集、管理和使用进行审计监督。土地储备资金属县财政国有资金, 县人民政府可根据全县社会经济发展的需要调整使用。

第二十八条 土地储备供应资金流转程序如下:

融资和土地储备工作(土地储备机构或一级开发主体)→审计评审(审计部门)→土地交易, 成交价款缴入国库(国土部门)→根据审计评审结果进行成本核算(财政部门、国土部门)

第二十九条 土地成交后, 由县国土资源局在收到将土地成交价款 3 日内缴入国库, 同时提供土地出让成本清算单, 由县财政部门在 5 个工作日内办理清算及成本返还手续。

对分期缴纳成交价款的宗地, 财政部门按该宗地已缴入国库价款的 50% 预付成本费用, 待全部价款缴入国库后进行清算, 根据清算结果多退少补。



土地出让收支全额纳入政府基金预算管理。收入全部缴入地方国库，支出一律通过地方政府基金预算从土地出让收入中安排，严格实行“收支两条线”管理。在地方国库中设立专帐，专门核算土地出让收入和支出情况。

第三十条 收益决算

（一）收购储备及一级开发成本返还。土地矿产储备中心根据出让金回收情况，制定成本分期返还计划，报县财政审核同意。

（二）还贷。土地矿产储备中心根据成本返还情况，制定还贷方案（额度、时间、贷款来源）报县政府同意后办理。

（三）宗地收益决算。一宗地的成本和收益项全部完成后，土地矿产储备中心会同县财政、县国土部门进行宗地收益决算，出具决算报告。

第三十一条 储备土地经政府出让后，县财政、县国土部门办理完清算及成本返还手续后，由县国土部门足额返还县土地矿产储备中心所承担的土地一级开发费用，按季以土地出让宗地为单位办理决算。土地净收益由县财政部门按土地出让纯收益的一定比例拨给县土地矿产储备中心，扩充土地储备资本金。园区土地出让净收益扣除省市部分后全额返还园区。

第三十二条 土地收储成本的认定流程：

确定地块→收集资料→审计评审→制定供地方案

①确定地块。县土地矿产储备中心根据土地利用年度计划和市场供求情况确定供应地块。

②收集资料。由县土地矿产储备中心整理归集各单位相关资料并初核把关后，统一报县审计局评审。土地矿产储备中心和延伸评审单位对其提供资料的真实性、完整性负责，并作出书面承诺。

③审计评审。县政府批示或县土地矿产储备中心按程序已纳入我县土地收储计划，并出具委托函要求县审计局进行成本评审，且能提供真实、完整财务会计等成本资料的土地收储项目，由县审计局根据县土地矿产储备中心提供的资料及委托函，委托有资质的相关人员或中介机构根据《昆明市人民政府关于印发土地储备支出核算管理办法的通知》（昆政发〔2010〕75号）和本办法进行审计评审。根据市场需求，需要调节土地供应价格时由县储委会或县人民政府审批后可进行供地价格的调整。

④制定供地方案。县土地矿产储备中心根据审计评审进行成本核算，并将成本核算相关材料提交县国土局，县国土局受理后，制定供地方案，进行集体会签会审上报审批。



第三十三条 土地出让收入应包括成本性支出、计提费用和
政府收益。成本性支出包括县土地储备机构和县国土、县住建、
县审计等相关部门前期支出的各项费用；计提费用是县财政部门
按规定提取的各专项资金，应列入土地成本。县财政部门进行成
本核算时，成本性支出应全部拨付各支出单位。

成本性支出包括征地补偿和拆迁支出、贷款利息、土地报批
组件工作中的事务性费用、土地开发支出、城市建设支出、工作
经费以及其他支出。

计提费用分为土地出让收入计提部分和土地出让收益计提
部分。土地出让收入计提部分共提取 28.5%，包括保障性住房建
设资金、市级统筹、水利建设专项资金、教育基金、地质灾害防
治专项资金、支农支出、全域城镇化资金、土地储备管理费等。

土地出让收益计提部分包括土地出让业务费支出、国有土地
收益基金支出、廉租住房保障支出、保障城市公共交通支出、计
提省级农业土地开发支出、计提农业土地开发支出。

第三十四条 嵩明县土地储备、交易成本核算明细详见附表
（园区内土地储备交易成本由园区拟定提供）。

第八章 法律责任



第三十五条 按本办法规定应纳入土地储备范围的国有土地，原土地使用权人拒不服从办理土地收购储备手续的，由县国土资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，由县国土主管部门、规划行政主管部门依法收回国有土地使用权和规划许可。

土地使用者应严格依照土地出让合同约定或者划拨决定书规定的用途和开发时限要求使用土地，否则由县国土部门负责收回土地使用权、重新纳入政府土地储备。

第三十六条 原土地使用权人未按合同约定交付土地及地上建筑物、构筑物、附属物，或者在交付土地时，擅自处理地上建筑物、构筑物、附属物，县土地矿产储备中心有权要求其停止违约行为并继续履行土地收购合同，并可要求原土地使用权人赔偿相应的经济损失。

第三十七条 县土地矿产储备中心未按土地收购合同约定支付土地收购补偿费，原土地使用权人有权解除收购合同，并可依法提出违约赔偿。

第三十八条 有关土地收购储备的纠纷，双方可依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第三十九条 县储委会各成员单位应当依据相关办法，积极为土地储备和供应工作提供服务和保障，不履行职责的，由县纪检监察机关依照有关规定进行问责；违反相关党纪政纪的，给予相应纪律处分。

第四十条 县土地矿产储备中心工作人员违反本办法规定，在土地储备管理工作中有徇私舞弊、玩忽职守、挪用土地储备资金等行为的，视情节轻重，由其所在单位或监察机关给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关处理。

第九章 附则

第四十一条 本办法由嵩明县人民政府负责解释。

第四十二条 本办法自公布之日起实施。