

# 钦州市人民政府令

## 第 5 号

重新修订的《钦州市土地储备暂行办法》已经钦州市第二届人民代表大会常务委员会主任会议通过，现予公布，即日起施行。

钦州市市长：        汤世保

二〇〇四年三月二日

# 钦州市土地储备暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为实施土地储备制度，盘活存量土地资产，加强土地集中统一管理，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地市场，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城市规划法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及有关法律、法规的规定，结合本市实际情况，制定本办法。

**第二条** 钦州市城市规划区内国有土地储备工作，适用本办法。

**第三条** 土地储备工作应当遵循稳步启动、逐步推进、保值增值、稳步发展的原则。

**第四条** 本办法所称土地储备，是指土地储备机构依据本办法的规定，运用市场机制，按照土地利用总体规划和城市规划，对通过收回、置换、征用以及其他方式国有化的土地予以储备，并根据需要进行前期开发，以供应和调控各类建设用地需求，有效配置土地资源的行为。

**第五条** 市人民政府设立土地储备机构，专门负责本市土地储备工作。

土地储备机构是具有独立法人资格的事业单位，受市人民政府委托并在市土地行政主管部门的指导和监督下具体实施土地储备工作。

**第六条** 市政府建立土地储备库，加强对土地一级市场的调控，实行建设用地年度计划供应制度，年度供应计划总量包括实际供应的存量土地和新增建设用地，凡未纳入土地储备库及年度供应计划的土地，一律不得进入供地程序。

新增建设用地实行统一征用、统一储备、统一规划、统一开发、统一出让。

**第七条** 土地储备计划由土地储备机构拟出初步方案，市土地、计划及建设规划部门提出审核意见，由市土地行政主管部门形成综合意见，报经市人民政府批准后组织实施。

**第八条** 市计委、财政、规划、土地、建设、公安、监察等部门应按各自职责，积极支持和配合做好土地储备的相关工作。

**第九条** 被列入土地储备对象范围的土地，若该土地权属存在纠纷的，按法定程序进行处理。

**第十条** 对积极参与、支持、配合土地储备工作的有关单位和个人，成绩突出的，由市人民政府给予表彰和奖励。

## 第二章 土地储备的范围

**第十一条** 下列国有土地应当无偿收回纳入储备：

- (一) 依法应当收回的荒芜、闲置土地；
- (二) 土地出让（租赁）等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的土地；
- (三) 依法没收的土地；
- (四) 因单位搬迁、撤销、产业结构调整或者其他原因调整出的原划拨土地；
- (五) 公路、铁路、矿场等经核准报废的土地；
- (六) 土地使用者擅自改变土地用途，责令其限期改正，逾期不改正的划拨土地；
- (七) 政府因公共利益需要使用的划拨土地；
- (八) 其他应当依法无偿收回的国有土地。

**第十二条** 下列国有土地可以有偿收回（购）纳入储备：

- (一) 土地使用者申请市土地储备机构收回（购）的土地；
- (二) 土地使用者以低于标定地价 80% 以下的申报成交价格转让以出让方式获得的土地时，市政府优先购买的土地；
- (三) 因实施城市规划和土地整理，市政府指令收回的土地；
- (四) 已列入旧城改造计划内的土地；
- (五) 利用结构不合理、利用率低的划拨土地；
- (六) 根据产业结构调整或环保的要求需要关、停、并、转的企业使用的土地；
- (七) 其他可依法有偿收回（购）的土地。

**第十三条** 下列国有土地可以采取置换方式纳入储备：

- (一) 实施土地利用总体规划和城市规划需要调整的土地；
- (二) 土地使用者提出置换申请，取得批准置换的土地；
- (三) 因企业改制或旧城改造等原因，政府需要置换的土地；
- (四) 其他依法可以置换的土地。

**第十四条** 下列土地可采取征用方式纳入储备：

- (一) 建成区内影响城市规划建设景观的插花集体土地；
- (二) 城郊结合部因规划需要使用的零星集体土地；
- (三) 征地时预留给农民的就业用地，擅自改变用途或非法转让或私自分割分户的未建设集体土地；
- (四) 城区内农民一户多宅超标用地，不按有关规定补办出让手续的集体土地；
- (五) 其他新征用的土地。

### 第三章 土地收储程序

**第十五条** 无偿收回储备程序

(一) 调查。由土地储备机构人员对拟收回的土地权属、四至界址、面积、利用现状等基本情况进行调查，并向有关部门征询意见。

(二) 拟定初步方案。由土地储备机构根据调查事实，按照有关规定拟定收回土地使用权的初步方案。

(三) 告知。由土地行政主管部门向土地使用者发送收回

土地使用权告知书。土地使用者可在接到告知书之日起 15 日内提出听证要求或申辩意见。逾期不提出听证要求或者申辩意见的，不影响无偿收回土地使用权工作的进行。

（四）报请批准。在初步方案的基础上，土地储备机构综合各方面情况，形成无偿收回土地使用权的最终方案，经土地行政主管部门审核，报市政府批准。

（五）决定收回。土地行政主管部门报经市政府批准后，作出无偿收回土地使用权的决定。

（六）权属变更。土地使用者应当在接到收回土地使用权决定书之日起 30 日内，持土地权属材料和有关资料到土地行政主管部门办理土地使用权注销登记手续。土地行政主管部门应当在土地使用者接到收回土地使用权决定书之日起 60 日内，公告注销有关土地使用权的批准文件及土地使用证。

对无主地，土地行政主管部门可直接公告收回土地。

## **第十六条** 指令性有偿收回（购）或者置换储备程序

（一）调查。同第十五条第（一）项的规定。

（二）价格测算。土地储备机构根据调查情况，依照有关规定负责组织对土地及地上建筑物、构筑物进行评估。

（三）拟定初步收回（购）或者置换方案。土地储备机构综合价格测算结果及有关因素，拟定收回（购）或者置换土地的初步方案。

（四）告知。由土地行政主管部门向有关土地使用者发送

收回（购）或者置换土地告知书。土地使用者可在接到告知书之日起 15 日内提出听证要求或申辩意见。逾期不提出听证要求或者申辩意见的，不影响有偿收回（购）或者置换工作的进行。

（五）报请批准。在初步方案的基础上，土地储备机构综合各方面情况，形成有偿收回（购）或者置换土地的最终方案，经土地行政主管部门审核，报市政府批准。

（六）决定收回（购）或者置换。土地行政主管部门报经市政府批准后，作出有偿收回（购）或者置换土地的决定。

（七）办理补偿或者置换手续。土地使用者应当在接到收回（购）或者置换土地决定书之日起 30 日内，持土地及地上建筑物、构筑物的合法凭证到土地储备机构办理有关土地补偿或者置换手续。

（八）变更登记。土地使用者应当在接到收回（购）或者置换土地使用权决定书之日起 30 日内，持土地权属材料和有关资料到土地行政主管部门办理土地注销登记手续。

置换土地的，土地使用者应当在接到新置换的土地使用权批准用地文件之日起 30 日内，到土地行政主管部门办理土地登记发证手续。

土地行政主管部门应当在土地使用者接到收回（购）或者置换土地使用权决定书之日起 60 日内，公告注销有关土地使用权的批准文件及土地使用证。

（九）用于置换的土地，应当是土地储备机构所储备的土

地中与被置换土地价值相当或者相近的地块。（下同）。

### **第十七条** 申请有偿收回（购）或者置换储备程序

（一）申请。土地使用者请求收回（购）或者置换土地的，应当持有关资料到土地储备机构提出申请。

（二）调查。同本办法第十五条第（一）项规定。

（三）价格测算。同本办法第十六条第（二）项规定。

（四）拟定初步补偿或者置换方案。由土地储备机构综合补偿协商结果及其他相关因素，拟定初步收回（购）土地及相关补偿或者置换方案。

（五）报请批准。同本办法第十六条第（五）项规定。

（六）签订协议。收回（购）补偿或者置换方案经批准后，市土地储备机构与土地使用者签订交还土地使用权协议或者置换土地协议。协议生效后，土地储备机构应当依约向土地使用者支付补偿费用或者提供置换土地。土地使用者应当依约及时交还被收回或者被置换的土地。

（七）变更登记。土地使用者应当在交还土地使用权协议或者置换土地协议生效之日起 30 日内，持土地权属材料和有关资料到土地行政主管部门办理土地注销登记手续。

置换土地的，土地使用者应当在接到新置换的土地使用权批准用地文件之日起 30 日内，到土地行政主管部门办理土地登记发证手续。

土地行政主管部门应当在交还土地使用权协议或者置换土

地协议生效之日起 60 日内，公告注销有关土地使用权的批准文件及土地使用证。

**第十八条** 土地被收回（购）或者置换时，土地使用者应向土地储备机构提供下列资料：

（一）土地交还或者置换申请书。无偿收回、指令性有偿收回（购）、置换的除外。

（二）单位法定代表人证明，个人身份证明或者户籍证明。

（三）土地使用权来源证明。如土地使用证、用地批准文件、土地使用权出让（转让）合同、红线图等。

（四）建筑物、构筑物权属证明。如房产证等。

（五）城市规划主管部门的规划手续。

（六）其他按规定应当提交的资料。

土地使用者拒绝提供资料的，不影响收回（购）或者置换工作的进行。

#### **第四章 补偿办法及标准**

**第十九条** 符合本办法第十一条规定范围内的土地，收回时不予任何补偿。但依照第十一条第（七）项的规定收回的土地，对其地上具有合法产权证或者经批准并且符合城市规划的永久性建筑物、构筑物（含在建工程），按评估现值给予补偿。

**第二十条** 符合本办法第十二条第（一）项规定范围内的土地，收回土地使用权的补偿办法按交还土地使用权协议约定

的方式和标准给予补偿。

**第二十一条** 符合本办法第十二条第（二）项规定范围内的土地，按土地使用者转让申报价格予以收购。

**第二十二条** 符合本办法第十二条第（三）项、第（四）项、第（五）项规定范围内的土地，属划拨性质的，按本办法第十九条的规定只对地上建筑物、构筑物给予补偿；属出让性质的，按标定地价以及剩余使用年期折算价格给予补偿。

**第二十三条** 符合本办法第十二条第（六）项规定范围内的土地，属划拨性质的，根据划拨土地的平均取得和开发成本，评定划拨土地使用权价格，按评定价格给予补偿。但最高补偿标准不得超过评定价格的60%。属出让性质的，按标定地价以及剩余使用年期折算价格给予补偿。

**第二十四条** 符合本办法第十四条规定范围内的土地，征用储备的补偿标准按土地管理法律法规的有关规定给予补偿。

**第二十五条** 本办法规定给予补偿的建筑物、构筑物，按其评估现值给予补偿。

**第二十六条** 其他应当给予补偿但本办法未有规定补偿办法或者标准的，可参照本办法类似规定或者依照其他有关规定执行。

## 第五章 储备土地的管理与利用

**第二十七条** 土地储备机构负责对储备土地进行管理、经

营与利用。

**第二十八条** 土地储备机构报经市政府同意后，按城市规划要求对储备的土地进行前期开发，形成基本建设条件后，纳入建设用地供应计划。

**第二十九条** 储备土地的开发利用应当符合城市规划要求。城市规划主管部门应当积极配合做好储备土地的规划工作，尽快出具储备土地的详细规划手续，其中包括：规划地段各项建设的具体用地范围，建筑密度和高度等控制指标，总平面布置，工程管线综合规划和竖向规划等。

**第三十条** 土地储备机构在办理储备土地的规划手续时所提供的图件，只要是由具有合法资质的单位绘制的，有关部门应当认可。

**第三十一条** 为有效利用长时间内未能出让的储备土地，需要建造临时建筑物的，免收城市建设配套费，以降低土地储备成本。

**第三十二条** 储备土地的经营收入，属政府财政收入。在实施土地储备和开发经营储备土地过程中，凡涉及到应纳入同级财政收入的行政事业性收费一律免收。

**第三十三条** 土地使用者未经批准，擅自转让本办法规定的储备范围内的土地及其地上建筑物、构筑物的，规划、房产、土地等有关部门不得为其办理规划定点、房地产转让等手续。

**第三十四条** 土地使用权被收回或收购后，土地使用者原

有的建设规划许可证、建设工程规划许可证以及地上定着物的产权证明由原发证机关按程序进行变更登记。

重新出让储备土地时，如果原规划设计条件不变的，由受让方到城市规划主管部门办理登记备案手续。

**第三十五条** 土地使用者申请转让或者司法处置的房地产中涉及划拨土地使用权，土地行政主管部门经审查认为该划拨土地属于储备对象的，应当收回或者优先收购；不属于储备对象的，允许补办出让手续后进行转让或者处置。

## 第六章 资金运作管理

**第三十六条** 土地储备运作资金由财政拨付和通过储备土地抵押贷款等方式进行筹措。市政府每年从土地出让净收入中划出 15% 的资金，作为土地储备的专项资金，进行滚动发展。

**第三十七条** 土地储备资金及其运作接受财政部门、审计部门和土地行政主管部门的指导和监督。土地储备资金实行专款专用。

**第三十八条** 土地储备资金用于下列用途：

- （一）土地及其地上建筑物、构筑物收回（购）补偿；
- （二）征用集体土地储备的征地费用；
- （三）置换土地的地价差额补偿费；
- （四）储备过程中的房屋拆迁安置补偿费；

(五) 储备土地的前期开发费用；

(六) 储备土地的管理费、评估费、勘察设计费、宣传广告费、贷款利息以及各种税费等；

(七) 其他在土地储备过程中应支付的费用；

**第三十九条** 土地储备机构的人员经费列入同级财政解决。

## 第七章 法律责任

**第四十条** 依法收回国有土地使用权，土地使用者必须按期交还土地。拒不交还的，按非法占地论处，由土地行政主管部门按《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十三条的规定处罚。

**第四十一条** 有关单位违反本办法第三十三条的规定，为土地使用者办理规划定点、房地产转让批准手续的，批准文件无效，并由市人民政府予以撤销。对单位主管责任人员和直接责任人员给予行政处分。给当事人造成损失的，应当承担赔偿责任。

**第四十二条** 单位或者个人拒绝、阻碍土地储备工作人员依法执行职务的，对单位主管责任人员和直接责任人员给予行政处分，对有关个人依法给予治安处罚。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十三条** 土地储备工作人员在执行公务中，玩忽职守、

徇私舞弊的，给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第八章 附 则

**第四十四条** 市政府以前所发布的相关政策与本办法不一致的，按本办法的规定执行。

**第四十五条** 各县区的土地储备可参照本办法执行。

**第四十六条** 本办法由市人民政府法制部门会同市土地行政主管部门共同负责解释。

### 主题词：经济管理 土地 储备 办法

---

发：各县、区人民政府，钦州港经济开发区、钦城管理区，  
市直各委、办、局。

分送：市委书记、副书记、常委，市长、副市长，市政府助理巡视员，  
秘书长，副秘书长。

抄送：市委各部门，钦州军分区，各人民团体。

市人大办公室，市政协办公室，市中级人民法院，市检察院。

中直、区直驻钦各有关单位。

各民主党派钦州市委员会，市工商联。

---

钦州市人民政府办公室

2004年3月2日印发

(共印 180 份)