

关于进一步加强池州市土地储备管理工作的通知

市土地收储中心，各县（区）局，分局：

为进一步规范土地储备工作，加强储备土地资产管理，提高土地市场调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，根据《中华人民共和国土地管理法》、《财政部 国土资源部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、《安徽省国有土地储备办法》（安徽省人民政府令177号）等有关规定，结合我市实际，现就进一步加强全市土地储备管理工作通知如下：

一、规范土地储备主体

土地储备工作由土地储备机构组织实施。土地储备机构应纳入自然资源部土地储备机构名录管理。市、县（区）人民政府统一领导市、县（区）土地储备工作，市土地储备机构负责市本级土地储备工作，重点收储主城区城市开发边界内（含平天湖）所有用途地块和集中区、经开区、高新区等园区商住用地；指导各地的土地储备工作及集中区、经开区、高新区、九华山土地的纳统工作。

二、科学制定储备计划

（一）土地储备机构要根据土地市场调控和地方经济社会发展的需要，合理确定储备规模，优先储备闲置、低效利用的国有存量建设用地，以及列入城市建设规划的重大基础设施周边土地、

政府为实施国土空间规划而进行开发建设的用地、城市更新项目涉及的土地。

（二）土地储备机构要根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制土地储备三年滚动计划及年度土地储备计划，合理确定未来三年土地储备规模及本年度计划储备地块，对三年内及本年度可以收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排，并经自然资源和规划部门审议，报人民政府批准后实施。对已批准的年度土地储备计划的修改，须经原批准机关批准。

年度土地储备计划应包含：上年度末储备土地结转情况、年度新增储备土地计划、年度储备土地前期开发计划、年度储备土地供应计划、年度储备土地临时管护计划、年度土地储备资金需求总量等内容。

自然资源和规划部门需将土地储备三年滚动计划及年度土地储备计划向社会公告。

三、明确土地储备范围

下列土地可以纳入土地储备：

（一）因公共利益需要或实施城市规划，需要收回、收购或在城镇开发边界范围内，成片征收、转用的土地；

（二）依法收回土地使用权或依法应当收回的闲置土地；

（三）依法批准土地使用权人申请收回、收购、注销登记的国有土地；

(四) 依法批准受让人申请解除国有建设用地使用权出让合同的土地;

(五) 土地使用期限届满, 土地使用权人未申请续期或者申请续期未获批准, 依法收回的土地;

(六) 因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整或者其他原因, 停止使用依法注销不动产权的土地;

(七) 行使优先购买权取得的国有土地;

(八) 行政区域内未利用或无明确使用权人、无权属争议的国有建设用地。

四、规范土地储备方式

(一) 下列国有土地, 通过无偿收回方式储备:

1. 土地出让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国有土地;

2. 依法应当收回的闲置国有土地;

3. 因单位迁移、解散、撤销、破产等原因, 停止使用原划拨的国有土地;

4. 公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的国有土地;

5. 其他按法律、法规规定应无偿收回的国有土地。

(二) 下列国有土地, 通过有偿收回方式储备:

1. 为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要, 确需使用土地的;

2. 其他按法律、法规规定应有偿收回的国有土地。

(三) 下列国有土地，通过收购方式储备：

1. 以出让方式取得土地使用权，土地使用权人申请政府收购的国有土地；
2. 申报土地使用权转让价格比标定地价低 20%以上的国有土地；
3. 其他可以依法收购的国有土地。

五、严格按程序实施土地储备

(一) 以有偿方式收回国有土地应当遵循下列程序：

1. 拟订方案。以有偿收回方式储备国有土地的，由土地储备机构拟订国有土地使用权收回方案。收回以有偿方式取得的国有土地使用权的，应当根据使用土地年限和土地开发费用对土地使用权人给予补偿，除国有土地有偿使用合同另有约定外，收回国有土地使用权，应当对地上的建筑物、构筑物等附着物给予补偿。
2. 方案审核。土地储备机构将国有土地使用权收回方案报市、县（区）自然资源和规划部门审议。需听证的，经原土地使用权人申请后举行。
3. 土地使用权收回通知。自然资源和规划部门根据人民政府的批准决定，向土地使用权人下达土地使用权收回通知。
4. 补偿价款支付。土地储备机构要在土地使用权收回通知下达后 30 日内，将补偿价款全额支付给原土地使用权人或者与原土地使用权人签订土地使用权补偿协议。
5. 注销登记。自然资源和规划部门在土地储备机构将补偿价

款全额支付给原土地使用权人或者与原土地使用权人签订土地使用权补偿协议后，办理土地使用权注销登记手续，注销土地使用权证书。

（二）符合无偿收回的直接纳入储备，自然资源和规划部门应当在下达土地使用权收回通知的同时，办理土地使用权注销登记手续，注销土地使用权证书；需听证的，经原土地使用权人申请后举行。

（三）土地使用权人申请政府收购国有土地使用权的，应当遵循下列程序：

1. 申请收购。土地使用权人申请政府收购的，应当持有关资料向土地储备机构提出申请。

2. 权属核查。土地储备机构对申请收购的土地使用权人提供的土地和地上物权属、面积、四至范围、土地用途及是否有他项权利等情况进行调查和审核，不动产登记等有关部门要协助调查，有关部门应予配合。

3. 确认收购价款。土地储备机构与土地使用权人协商委托具有土地评估资格的评估机构对申请收购的土地使用权价格进行评估，并参照评估价格，协商确定土地使用权收购价款。

4. 方案报批。土地储备机构拟订土地收购方案，报自然资源和规划部门批准。

5. 签订合同。收购方案批准后，土地储备机构与土地使用权人签订《国有土地使用权收储合同》。

6. 收购价款支付。土地储备机构按照《国有土地使用权收储合同》约定的金额、期限和方式，向土地使用权人支付土地收购价款。

7. 注销登记。土地使用权人在收到土地收购的定金或者约定价款后 15 日内，应当依法申请办理土地使用权注销登记手续；逾期不申请办理的，由自然资源和规划部门报请人民政府同意后，依法办理土地使用权注销登记手续，注销土地使用权证书。

（四）以征收方式储备国有土地的，储备程序按照有关土地管理法律、法规的规定办理。

六、加强土地储备入库管理

（一）入库储备土地必须是产权清晰、权属完整的土地。自然资源和规划部门及土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利（包括用益物权和担保物权）等情况进行审核。取得方式及程序合规、补偿到位、土地权属清晰的方能入库储备；

（二）储备土地必须符合国土空间规划，存在污染、文物遗存、矿产压覆、地质灾害风险等情况的土地，按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理的方能入库储备；

（三）土地储备机构可根据需要将储备地块资产产权清晰、补偿到位的储备土地和地上建（构）筑物申请办理不动产首次登记、变更登记和注销登记。

七、加强土地储备的资金管理及绩效评价制度建设

（一）规范土地储备资金管理

土地储备资金实行专款专用、分账核算管理。土地储备资金来源于财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收益中安排给储备土地过程中发生的土地开发及相关费用；经财政部门批准可用于土地储备的其他资金。

（二）土地储备资金使用范围具体包括：

1. 征收、收购、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、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、失地农民保障费用，以及依法需要支付的与征收、收购、收回土地有关的其他费用；

2. 征收、收购、收回土地后进行必要的前期土地开发费用。储备土地的前期开发仅限于与储备宗地内或直接相关的基础设施建设支出；

3. 按照财政部门关于规范土地储备和资金管理的规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出；

4. 经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用。包括土地储备工作中发生的不动产权籍调查、土壤污染状况调查、不动产登记、地价评估以及管护中围栏、围墙等建设等支出。

（三）开展土地储备资金绩效评价

土地储备机构按照规定编制土地储备资金收支项目预算，经同级自然资源和规划部门审核，报同级财政部门审定后执行。年度终了，土地储备机构向同级财政部门报送土地储备资金收支项

目决算，由同级财政部门审核或者同级财政部门指定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

各地要建立土地储备资金绩效评价制度，加强全过程绩效管理，绩效管理结果作为财政部门安排年度土地储备资金收支预算的依据。

土地储备机构所需的日常经费，应当与土地储备资金分账核算，不得混用。土地储备机构应当遵守土地储备资金财务管理规定，接受财政部门、自然资源和规划部门和审计机关的监督。