

市区土地统一储备实施办法

第一条 为进一步规范市区土地储备运作,完善土地储备制度,增强政府对土地市场的调控能力,根据《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)、《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》(财预〔2017〕62号)和省、市有关文件精神,结合我市实际,制定本实施办法。

第二条 市区土地储备工作由市区土地出让与储备工作领导小组统一领导、统筹负责,实行“统一规划、统一收储、统一实施、统一管理、统一出让、统一结算”的土地储备模式。建立以市自然资源和规划局为职能主体,市土地储备中心具体负责,各区政府(管委会)、各有关部门和单位作为实施主体,各司其职、各负其责的管理网络,进一步严格土地储备计划、前期开发整理、入库标准、储备地块管理和资产资金管理。

第三条 市土地储备中心承担盐都区、亭湖区、盐城经济技术开发区、盐南高新区范围内土地储备工作,负责实施大丰区相关土地资源战略性收储。市城投集团、交投集团以及各区政府(管委会)符合条件的国有投资公司可按项目受托参与土地整理开发。

第四条 坚持规划引领,强化土地收储与土地出让的有机衔接,要将城市基础设施和公共设施建设以及其他公共服务的后续

土地储备运作统筹协调安排,实现土地储备运作与城市功能提升的良性循环。

第五条 市自然资源和规划局会同各区政府(管委会)、市有关部门和单位,按照市国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划 and 城市总体规划等,编制土地储备三年滚动计划,合理确定未来三年土地储备规模,对三年内可收储的土地资源,在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排,优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

第六条 市自然资源和规划局会同财政部门根据城市建设发展和市场供需状况,结合当地社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素,围绕市区功能定位、重点发展板块和项目建设需求,制定年度土地储备计划,提交省自然资源厅备案后,报市人民政府审批。土地储备计划应于上一年度第三季度编制完成,并于次年1月31日前提请市区土地出让与储备工作领导小组审议。

市土地储备中心具体负责土地储备计划的编制工作,各区及有关单位要在每年8月底前将下一年度土地储备和出让计划报送市土地储备中心汇总。

第七条 年度土地储备计划内容应包括:

1. 上年度末储备土地结转情况(含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单);

2. 年度新增储备土地计划(含当年新增拟收储土地和新增

入库储备土地规模及地块清单) ;

- 3 . 年度储备土地前期开发计划 (含当年前期开发地块清单) ;
- 4 . 年度储备土地供应计划 (含当年拟供应地块清单) ;
- 5 . 年度储备土地临时管护计划 ;
- 6 . 年度土地储备资金需求总量。

其中 , 拟收储土地 , 是指已纳入土地储备计划或经市政府批准 , 目前已启动收回、收购、征收等工作 , 但未取得完整产权的土地 ; 入库储备土地 , 是指土地储备机构已取得完整产权 , 纳入储备土地库管理的土地。

第八条 下列土地可以纳入储备范围 :

- 1 . 依法收回的国有土地 ;
- 2 . 收购的土地 ;
- 3 . 行使优先购买权取得的土地 ;
- 4 . 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地 ;
- 5 . 其他依法取得的土地。

第九条 市土地储备中心根据有关规定 , 按照下列程序对上述 5 种类型的土地等实施储备 , 并组织开展前期开发整理。

1. 依法收回的国有土地。依法收回后由市土地储备中心统一入库储备。

2 . 收购的土地。对企事业单位的土地通过收购方式进行储备的 , 由市土地储备中心自行或委托有关国有投资公司实施。市土地储备中心与土地使用权人根据评估结果协商确定补偿标准 ,

经市自然资源和规划局、市财政局确认后，签订土地使用权收回协议。

3. 经农用地征（转）用后形成的国有新增建设用地。完成征（转）用并明确为“政府储备”类型的土地，由市土地储备中心统一入库储备。

4. 其他依法收回的土地。对行使优先购买权的土地及其他依法取得的土地由市土地储备中心依据相关法律规定直接收储。

第十条 严格入库储备标准，储备土地必须符合土地利用总体规划和城乡规划，必须产权清晰。市土地储备中心负责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。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地，以及存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况且未完成核查、评估和治理的土地，不得入库储备。

市土地储备中心负责对纳入土地储备库的土地实行统一管理。根据储备地块的具体情况，可采取委托管护、实施单位自行管护、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。

第十一条 市土地储备中心应当做好市区储备土地前期开发工作，自行或委托有关单位对储备土地依法依规进行必要的基础设施建设、土地平整、临时利用等前期开发工作，所有建设项

目必须通过招投标确定实施单位。

市土地储备中心依据市委、市政府确定的重点开发片区、重点建设项目，与各区及有关国有投资公司建立健全土地储备合作机制。与国有投资公司合作开发整理的项目需经市区土地出让与储备工作领导小组会议研究同意后实施。

第十二条 市土地储备中心按照市场需求，结合各区实际情况，在开发整理为净地的储备土地中科学选择拟上市地块，合理安排上市进度，统一编排出让计划报市自然资源和规划局审核后，提请市区土地出让与储备工作领导小组会议研究确定。

第十三条 市土地储备中心会同国有投资公司梳理土地融资项目，规范运作，协助国有投资公司整合存量土地资源，科学组织上市，逐步盘活变现。

第十四条 加大力度推进已收储范围内的房屋征收、前期开发、配套设施建设等工作，储备土地在完成开发整理、配套建设后方可上市供应，提升储备土地价值空间。

第十五条 土地储备资金来源于下列渠道：

1. 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；
2. 发行地方政府债券筹集的土地储备资金；
3. 经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

第十六条 市土地储备中心要在市财政局、市自然资源和规

划局的指导下,根据省财政厅下达的土储专项债券额度和年度土地储备计划编排项目,及时填报土地储备专项债券申请材料,报请市区土地出让与储备工作领导小组审定后,上报省财政厅、省自然资源厅。申报土地储备专项债券的土地储备项目要有稳定的预期偿债资金来源,对应的土地出让收入要能够保障偿还债券本金和利息,实现项目收益和融资自求平衡。市土地储备中心要利用土地储备专项债券资金,委托属地区政府(管委会)在相关法律法规框架内做好土地储备的各项工作。要积极争取土地储备专项债券资金,推进“小收储、大规划”地块整体开发,释放存量土地。

第十七条 市财政局应当加强土地储备资金的监管,有计划地安排资金用于土地储备。依据相关文件规定,土地储备资金应按照专款专用的原则进行使用和管理。市土地储备中心要根据预算管理的要求和签订的相关协议,按照项目实施的时序进度支付资金,所有项目资金结算必须以审计结论为准。

第十八条 土地储备运作应当从源头控制成本,对土地征用、房屋征收等工作实行统一管理,规范征收补偿和搬迁安置行为,加快项目前期运作速度,紧扣时间节点,提高运作变现效益,降低财务成本。市土地储备中心、各区、各国有投资公司必须依法依规开展土地征用、房屋征收工作,审计部门要强化审计监督。

第十九条 储备土地出让后,严格实行出让收入“收支两条线”,由市财政局按照市政府确定的分成比例,在市区两级进行

统一分配。市土地储备中心出资部分及财务费用，由市财政局从土地出让收入中扣除后，结算给市土地储备中心。对于有关国有投资公司参与储备土地开发整理的，市土地储备中心按照审定的投入成本给予适当的服务费用。

第二十条 本《实施办法》自2019年10月1日起实施。