

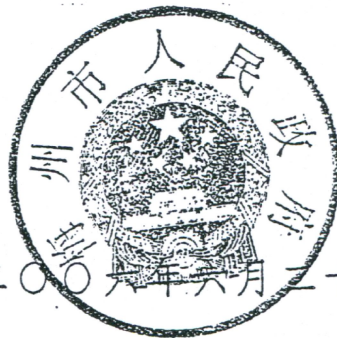
梅州市人民政府文件

梅市府〔2006〕35号

关于印发梅州市土地储备办法的通知

各县（市、区）人民政府，市府直属和中央、省属驻梅各单位：

现将《梅州市土地储备办法》印发给你们，请认真按照执行。



二〇〇六年六月二十一日

梅州市土地储备办法

第一条 为了加强政府对土地市场的调控，有序实施城市规划，深化土地使用制度改革，促进土地合理开发利用，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》和《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域的土地储备工作，适用本办法。

本办法所称土地储备，是指市、县两级人民政府依照法律程序及本办法规定，对依法收回、收购、征收、征用、置换的土地进行储存，并进行前期开发，以备向社会供应各类建设用地的行为。

第三条 市、县国土资源行政主管部门（下称“国土资源部门”）负责本行政区域内的土地储备管理工作。同级人民政府设立的土地储备中心具体承担本行政区域内的土地储备工作。

计划、财政、建设、城市规划、房管等部门应当按照各自职责，配合国土资源部门做好土地储备管理工作。

第四条 土地储备中心的主要职责：

（一）根据土地利用总体规划和城市规划及我市土地供需情况，协助国土资源部门编制年度、中长期土地储备计划；

（二）执行经政府批准的年度和中期土地储备计划，进

行土地储备；

- (三) 签订土地储备补偿合同，办理土地储备相关手续；
- (四) 管理储备土地，对储备土地进行前期开发利用；
- (五) 储备土地供应的策划、推广、资料等前期准备工作。

第五条 国土资源部门应根据土地利用总体规划、城镇建设总体规划、年度土地供应计划和土地市场供需状况，按统一规划、统一储备、统一供应的原则，制定土地储备计划，报同级人民政府批准后，纳入国民经济和社会发展年度计划。

第六条 下列土地可列入土地储备范围：

- (一) 为实施城镇总体规划而批准农用地转用、征用、征收的土地；
- (二) 为社会公共利益需要依法收回的土地；
- (三) 政府依法收回的闲置土地；
- (四) 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虽申请续期未获批准的土地；
- (五) 公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的土地；
- (六) 因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整等原因停止使用的行政划拨土地；
- (七) 城镇规划区范围内的无主土地；
- (八) 土地使用权转让中申报价格比标定地价低 20% 以上的，市、县人民政府行使优先购买权而取得的土地；
- (九) 为实施城镇规划收回的土地；

(十) 土地使用者向政府申请收回的土地;

(十一) 其他需要储备的土地。

第七条 属本办法第六条规定纳入储备的土地, 除依法征用、征收的土地和无偿收回的土地, 直接由土地储备中心纳入土地储备外, 其他可以储备的土地由土地储备中心依照土地储备年度计划, 负责项目调查、可行性分析、拟定收购方案, 经国土资源部门审定, 报同级人民政府批准后进行储备。

第八条 土地收购补偿费通过以下方式确定:

(一) 行政划拨用地的补偿标准, 必须以有资质的土地评估机构根据宗地的使用条件及开发程度评估出划拨土地使用权价格为基础, 协商补偿;

(二) 以出让方式取得土地使用权的土地, 收购价格必须由具备有评估资格证书的评估机构根据土地出让年限及土地开发情况等因素, 以土地市场评估价格确定;

(三) 政府行使优先购买权的土地, 按照土地转让申报价格给予补偿;

(四) 双方协议以置换方式收购的土地使用权, 应当根据用地性质和用途经有资质的评估机构评估后, 进行差价结算;

(五) 土地收购涉及房屋拆迁、征地补偿的, 应按照国家 and 省、市、县有关房屋拆迁和征地补偿的规定办理。对征地手续不齐全、不完备, 没有与农民就征地补偿民主协商、达成协议, 征地补偿款没有兑现到农民手里、各种补偿不到位的农村集体土地, 不得进行土地储备。

第九条 土地收购储备程序：

（一）申请收购。符合本办法规定收购条件的土地，由土地使用权人持有关资料，向土地储备中心提出收购申请；

（二）权属调查。土地储备中心报请国土资源部门对拟收购的土地和地上附着物权属、面积、四至范围、土地用途等情况进行调查和核实。在城市规划区内国有土地上房屋的调查和确认由房管部门实施；

（三）征询意见。土地储备中心根据收购方案和可行性报告以及国土资源部门的权属调查情况，向规划、建设、房管等部门征求意见，由规划部门确定规划技术指标和红线图件；

（四）费用测算。土地储备中心会同有关部门进行土地收购补偿的测算评估；

（五）方案报批。土地储备中心根据权属调查、费用测算结果，提出土地收购的具体方案，经国土资源部门审定后，报同级人民政府批准；

（六）签订合同。收购方案批准后，由土地储备中心与原土地使用权人签订《土地使用权收购合同》；

（七）收购补偿。土地储备中心根据《土地使用权收购合同》约定的期限和方式，向原土地使用权人支付土地收购费用；

（八）纳入储备。土地储备中心持《土地使用权收购合同》向国土资源部门申请办理注销土地登记手续，将土地纳入储备库。

第十条 土地使用权人申请土地收购应当提供下列资料：

- (一) 土地收购申请书；
- (二) 法人代表证明书；
- (三) 授权委托书；
- (四) 营业执照；
- (五) 土地使用权证书；
- (六) 房屋权属证书；
- (七) 用地红线图；
- (八) 其他需提交的资料。

第十一条 《土地使用权收购合同》应包括以下内容：

- (一) 收购土地的位置、面积、用途、地上附着物及权属依据；
- (二) 土地收购补偿费用及其支付方式和期限；
- (三) 交付土地的期限和方式；
- (四) 违约责任；
- (五) 纠纷的处理；
- (六) 双方约定的其他事项。

第十二条 对储备的土地，国土资源部门应当定期向社会公告，并优先列入供地计划，需前期开发整理的，由土地储备中心负责实施。

第十三条 土地储备中心对储备的土地根据不同情况进行土地前期开发利用：

- (一) 前期开发。按照城镇规划要求，对储备土地进行前

期开发，达到通水、通电、通路及排水通、排污通和场地平整等市政配套条件；

（二）土地利用。储备土地供应前，经国土资源部门批准，土地储备中心可以依法将储备土地抵押、出租及临时改变用途等方式加以利用。

第十四条 储备土地的供应，按下列程序办理：

（一）土地储备中心拟订储备土地供应方案，经国土资源部门审核后，报同级人民政府批准；

（二）公开发布土地供应信息；

（三）经营性项目用地由土地交易机构依法采取拍卖、招标、挂牌或网上竞价方式确定土地使用权受让人；其他项目用地按法律、法规规定供应。

第十五条 市、县人民政府应建立土地储备专项资金。并由同级财政部门开设土地储备资金专户，按照“收支两条线”管理办法实行专项管理，专帐核算，专款专用。资金的运作接受财政和审计部门的监督。

土地储备中心日常工作经费从土地储备中心当年收购储备土地价值总额中提取3%用于中心的日常支出，提取当年税后利润的10%用于弥补中心经费不足。

第十六条 土地储备专项资金来源：

（一）财政拨款；

（二）银行贷款；

（三）储备土地收益；

(四) 其他资金来源(如耕地储备指标有偿转让结余资金)。

第十七条 土地储备工作人员玩忽职守、滥用职权,给国家、集体造成重大损失,或利用职务上的便利,索取或非法收受他人财物,构成犯罪的,依法追究刑事责任;未构成犯罪的,依法给予行政处分。

第十八条 本办法自发布之日起施行。2005年1月17日梅州市人民政府办公室《关于印发梅州市土地储备办法的通知》(梅市府办〔2005〕14号)同时予以废止。

主题词: 国土 管理 办法 通知

抄送: 市委各单位,市人大常委会办公室,市政协办公室,
市纪委会办公室,梅州军分区,市法院,市检察院。

梅州市人民政府办公室

2006年6月22日印发