

驻马店市人民政府办公室文件

驻政办〔2019〕67号

驻马店市人民政府办公室 关于印发驻马店市土地储备管理实施办法的 通 知

各县、区人民政府，市城乡一体化示范区、经济开发区、高新技术产业开发区管委会：

《驻马店市土地储备管理实施办法》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照实施。

2019年5月29日

驻马店市土地储备管理实施办法

一、总体要求

第一条 为进一步完善我市土地储备管理制度，加强土地调控，规范土地储备管理，强化自然资源资产管理和防范风险，增强政府对建设用地的市场的调控和保障能力，根据《中华人民共和国土地管理法》、财政部 原国土资源部 中国人民银行 银监会《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）、财政部 原国土资源部《关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、原国土资源部 财政部 中国人民银行 中国银行业监督管理委员会《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）和财政部 原国土资源部《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）、《河南省国土资源厅 河南省财政厅 中国人民银行郑州中心支行 中国银行业监督管理委员会河南监管局关于印发〈河南省土地储备暂行办法〉的通知》（豫国土资发〔2018〕132号）、自然资源部办公厅《关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知》（自然资办发〔2019〕3号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 市政府所在地行政区域内的城乡建设用地开展土地储备工作适用本办法。

第三条 本办法所称土地储备，是指市人民政府为实现调控土地市场、促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发整理、储存以备供应土地的行为。土地储备工作在党委政府的领导下，统一归口自然资源主管部门管理。

第四条 我市土地储备应当遵循“政府主导、规划先行、应收尽收、因地制宜、规范运作”的原则，实行统一规划、统一征收、统一储备、统一开发、统一供应。

土地储备机构应当按照规定列入国家土地储备机构名录。其他机构一律不得从事土地储备工作。

市土地储备开发中心承担市中心城区规划内的土地储备工作。

土地储备机构不得在预算之外违法违规举借债务，不得违法为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保。不动产登记机构不得为储备土地办理抵押登记。

未经依法供地，不得以政府会议纪要、公函等形式将政府收回、收购、征收的土地直接确定给政府平台公司或者其他企事业单位，不得将土地储备机构名下的土地直接划转给政府平台公司、国有企业或其他企事业单位。不动产登记机构不得办理相应的首次登记或转移登记。

二、储备范围

第五条 市土地储备开发中心根据调控土地市场的需要，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。

第六条 纳入土地储备的范围主要包括：依法收回或收购的国有土地、政府行使优先购买权取得的土地、已办理农用地转用和土地征收批准手续并完成征收的土地、已规划为建设用地的国有未利用地、其他依法取得的土地等。其中，商业和商品住宅用地必须全部纳入土地储备。

支持将先进制造业工业用地及高新技术产业等新产业新业态项目用地纳入土地储备；鼓励开展民生工程基础设施项目用地等公益性用地储备。

涉及“四改一拆”项目（即城中村改造、棚户区改造、老旧小区改造、旧城改造和违法建筑的拆除改造）用地优先纳入年度土地储备和供应计划，加快土地报批和出让。四改一拆项目用地一律实行“净地”公开出让。

国家和省、市重大基础设施和重点工程建设用地、重大发展战略确定的特定区域用地、由市人民政府出资建设的重大项目用地、跨县（区）域重大建设项目用地以及其他建设用地，需要开展市级储备的，由市人民政府批准，市自然资源和规划部门负责，由市级土地储备机构纳入市级储备范围，具体办法另行制定。

第七条 土地储备规模应当根据市经济发展水平、财力状况、年度土地供应量、年度地方政府债务限额、政府还款能力等因素确定。

三、计划编制

第八条 土地储备实行计划管理。

驿城区政府和市城乡一体化示范区、经济开发区、高新技术开发区管委会于每年九月上旬,提出下一年度土地储备计划报市土地储备开发中心。

市自然资源和规划局、财政局和土地储备开发中心根据我市经济和社会发展规划、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形势分析、各辖区政府(管委会)提交的土地储备计划等,编制年度土地储备计划。年度土地储备计划经市土地储备与供应领导小组审核和市土地管理委员会审议通过,由市自然资源主管部门提交省自然资源厅备案后,报市政府批准。

第九条 年度土地储备计划应包含:

(一)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);

(二)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);

(三)年度储备土地前期开发计划(含当年前期开发地块清单);

(四)年度储备土地供应计划(含当年拟供应地块清单);

(五)年度储备土地临时管护计划;

(六)年度土地储备资金需求总量;

(七)土地储备资金收支计划(具体到项目)。

第十条 经批准的年度土地储备计划,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计划的土地不得办理土地供应手续。确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，须经市土地管理委员会审议通过后，按原审批程序备案、报批。

第十一条 为实施年度土地储备计划，辖区政府（管委会）编制土地储备项目实施方案，市土地储备开发中心负责初审，报市土地储备与供应领导小组审核，经市政府批准后实施。

第十二条 土地储备项目实施方案应包括：概况（位置、现状、面积等）、规划用途、储备方式、前期开发、征收补偿预算（含安置方式）、前期开发预算、资金来源、实施计划、责任分工和保障措施、其他附件等。

四、储备入库

第十三条 《河南省土地储备暂行办法》要求：“各级政府统一安排对土地污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害危险性等情况进行评估。对存在问题的土地，市、县人民政府应明确治理的责任主体，在未完成治理之前，不得入库储备。”中心城区内的土壤污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害危险性由市政府另行出台办法。

第十四条 入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备开发中心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，不得为了收储而强制征收土地。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，不得入库储备。

第十五条 片区范围内土地由市土地储备开发中心负责收储，收储资金由片区开发企业承担。

闲置土地的调查认定和收回处置工作，由市自然资源和规划局按照《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）的规定执行。涉及补偿的由市土地储备开发中心和各辖区政府（管委会）配合。

第十六条 改制企业的土地储备。企业改制方案经政府批准后，市财政根据政府批复和协议，将改制资金拨付给其主管部门，补偿到位后市自然资源和规划局收回原国有土地使用权，净地纳入政府土地储备。

城市道路、公共设施、公益事业等非经营性项目建设用地的征收、补偿、安置和前期开发，由辖区政府（管委会）负责实施，达到净地标准后，移交市土地储备开发中心。

第十七条 市级储备项目，即市财政出资项目，属新增土地的，由市土地储备开发中心负责收储；属存量土地的，由市政府按照相关程序依法收回后，由市土地储备开发中心负责收储。需储备的，收回后由土地储备机构纳入储备库，存量土地地上建筑物附属物等摸底调查预算编制由市征收部门牵头，辖区政府配合，按规定委托具有资质的中介机构进行评估确认；补偿拆迁由辖区政府负责，达成净地后与市土地储备开发中心签订土地移交协

议，纳入市级土地储备库。

第十八条 市级因实施土地储备需要征收集体土地的，各区政府(管委会)负责组织辖区内集体土地农用地转用、土地征收报批工作。

市级新增地摸底调查、报批及相关工作由辖区负责，辖区政府审核后的预算(含征地拆迁、报批、占补平衡指标、增减挂钩指标的购买等费用)报市土地储备开发中心，收到报批费用后实施征收，达成净地后与市土地储备开发中心签订土地移交协议，纳入市级土地储备库。

第十九条 政府对明显低于市场价转让国有土地依法行使优先购买权的，按转受双方申报转让时点的价格进行补偿并办理相关手续后纳入储备。对拒绝政府收购而擅自转让的，市自然资源和规划局不予办理转让手续并依法追责。

第二十条 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) 土地使用权人为法人的，提供营业执照及法定代表人资格证明书；土地使用权人为自然人的，提供个人身份证明；
- (三) 委托他人办理的，提交授权委托书；
- (四) 国有土地使用权证或不动产登记证；
- (五) 房屋产权证或不动产登记证；
- (六) 土地利用现状图；

(七) 主管部门意见;

(八) 其他需要提交的资料。

第二十一条 土地储备应当依法办理土地权属变更登记手续。对产权清晰、申请资料齐全的储备土地，由市土地储备开发中心申请办理登记，市自然资源和规划局核发不动产登记证。储备土地登记的使用权类型统一确定为“其他（政府储备）”。

五、前期开发

第二十二条 土地储备机构应对储备土地进行必要的前期开发。储备土地的前期开发仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设，满足必要的“通平”要求。鼓励开展集中连片土地收储和前期开发，发挥基础设施规模和收储土地规模同比提高、相互促进的关联效应。

具体工程要按照有关规定，选择资质等级，信誉符合要求的工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。前期开发工程施工期间，可委托辖区政府或专业机构实施监督管理。工程完成后，市土地储备开发中心应按规定组织开展验收或委托专业机构进行验收并按有关规定报所属自然资源主管部门备案。已竣工验收或已完工具备规划使用功能的市政基础设施，各职能管理部门应及时接收和开展维护管养工作，维护管养经费纳入各职能管理部门的年度部门预算，由同级财政予以保障。移交工作应及时向建设主管部门报备，由建设主管部门明确移交过程中相

关各方责任和分工，保证移交工作顺利开展。

六、管护

第二十三条 在保障城市规划、年度土地供应计划顺利实施的前提下，经市自然资源和规划局批准，可以对储备土地进行临时利用。其中，需搭建建（构）筑物的，应经市城乡规划局同意，不得修建永久性建筑物。经批准临时利用储备土地的，应缴纳储备土地临时使用费，储备土地临时使用费由市土地储备开发中心委托有资质社会评估机构评估确定。土地储备过程中取得的各项收入，全部缴入同级国库。

第二十四条 市土地储备开发中心对纳入储备的土地可采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护，包括：

- （一）建围墙、树栅栏、树标识等；
- （二）指派专人看守和开展日常巡查，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、地下建（构）筑物进行必要的维修；
- （四）经市自然资源和规划局批准后，建设临时性建筑和设施，并在批准的使用期限内自行拆除；
- （五）其他与储备土地管理相关的工作。

第二十五条 驿城区政府和市城乡一体化示范区、经济开发区、市高新技术开发区负责辖区内储备土地的监管，对违法行为及时制止和处理。

第二十六条 市土地储备开发中心建立储备土地档案和台

账，进行动态管理，并与相关部门实现信息资源共享。

七、资金管理

第二十七条 土地储备资金收支管理严格执行财政部、原国土资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用。

第二十八条 市土地储备开发中心设立土地收储资金专户，实行国库集中支付管理，专项核算土地收储资金和国有土地收益基金。该账户由市土地储备开发中心管理。市财政部门按照规定在以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款（不含代收代缴的税费）中按 2% 的比例提取国有土地收益基金。

国有土地收益基金用于征收、收购、优先购买、收回土地过程中发生的各种开支，具体包括：征地和拆迁补偿支出，指用于收购储备土地需要支付的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费支出；土地开发支出，指收购储备土地需要支付的前期土地开发性支出以及与前期土地开发相关的费用等支出。

土地收益基金按宗地结算。市财政在每宗收储土地形成土地收入一个月内，将提取的国有土地收益基金拨到市土地储备开发中心土地收储资金专户。

辖区政府（管委会）或拟收储对象向市土地储备开发中心提出储备资金拨付申请，资金拨付按照国库集中支付制度有关规定

执行。

第二十九条 土地收储资金采取预拨与统算相结合方式拨付。市土地储备开发中心根据土地收储计划及资金需求,向市政府申请预拨土地收储资金,市财政局提出初步意见经市政府批准后预拨土地收储资金。土地收储完成后,根据市土地储备开发中心提供的土地转用相关资料、征收补偿评审报告或评估报告,市财政局审核报市政府审批同意后,按宗地与市土地储备开发中心进行结算。

第三十条 发行和使用好土地储备专项债券。

土地储备专项债券收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。土地储备专项债券的发行和使用应当严格对应到项目,专项用于土地储备,任何单位和个人不得截留、挤占和挪用,不得用于经常性支出。

每年9月底由辖区政府(管委会)从土地储备计划中筛选出符合发行土地储备专项债券的项目,测算下年度土地储备专项债券需求,并按要求提供申请发行债券资料,市土地储备开发中心汇总后报市财政局。

申请发行债券的资料包括:存量土地辖区需提供规划条件、收回土地批文,市土地储备开发中心需提供土地和资产评估报告、经批准的收回或收购补偿协议;新增土地辖区需提供规划条件、省政府用地批文、经批准的拆迁补偿预算、经批准的安置标准。

要件齐全的项目经市财政局上报省财政厅土地储备专项债券发行库后，根据省财政厅下达的债券额度分批发行。

第三十一条 城市规划区内新增建设用地和国有土地的储备开发项目，由市、区财政按储备土地项目出让后收入总价款的1%安排土地储备项目工作经费（实行按宗地结算），根据市土地储备开发中心工作开展情况在计提范围内审核据实拨付。

市土地储备开发中心可从市级1%的收储工作经费中安排一定资金，经市政府批准后，对辖区政府（管委会）进行奖励。

第三十二条 按照市区财政体制，属市级征收管理的土地收储成本由市级承担；前期由区级承担收储成本，后经确认属市级收入的，经市财政局、市土地储备开发中心共同审核后，将土地转用征收补偿资金拨付辖区政府（管委会）”，由市土地储备开发中心纳入收储。

第三十三条 市土地储备开发中心应当严格执行本办法，自觉接受市财政局、自然资源和规划局和审计局的监督检查。

八、土地供应

第三十四条 市土地储备开发中心应当按照土地供应计划的要求，做好储备地块交付供地的前期准备工作。供应已发证的储备土地之前，应收回并注销其不动产权证书，并在不动产登记簿中及时记载。

储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应纳入当地市、县土地供应计划，由市、县自然资源主管部门统一组织土地

供应。储备土地已进行不动产登记的，在供应前，土地储备机构应持有批准权的人民政府批准的供地方案和其他规定的材料，申请土地权利注销登记。

按规定必须纳入土地储备范围而未进行储备的土地不得供应。土地储备机构应将储备土地的相关信息及时录入自然资源部土地储备监测监管系统，并取得储备地块“电子监管号”，未取得储备地块“电子监管号”的储备土地不得供应。

第三十五条 市自然资源和规划局在完成储备土地供应后，应当及时将《国有建设用地使用权成交确认书》、《国有建设用地使用权出让合同》或《国有建设用地划拨决定书》提供给市土地储备开发中心。

市土地储备开发中心按《国有建设用地使用权出让合同》约定办理土地交付手续。

九、附则

第三十六条 辖区政府（管委会）按照第二条规定范围内，应收储的项目没有报市土地储备开发中心进行土地收储的，市政府对辖区政府（管委会）按每宗地 100 万元的标准扣减财政资金，由市土地储备与供应领导小组出具书面意见，市财政局执行。

第三十七条 各县（区）可以参照本办法，结合各地实际，制定具体的管理办法。

第三十八条 本办法自批准发布之日起施行。2018 年 4 月 11 日市人民政府发布的《驻马店市人民政府办公室关于印发驻马

店市土地储备管理实施办法的通知》（驻政办〔2018〕39号）自本办法施行之日起废止。本市原有文件规定与本办法不一致的，以本办法为准。

第三十九条 本办法未尽事宜，按照国家有关政策、法规、规章办理。

驻马店市人民政府办公室

2019年5月30日印发

