

晋中市人民政府文件

市政发〔2021〕53号

晋中市人民政府 关于进一步规范土地储备工作的意见

榆次区人民政府，开发区管委会，市直有关单位：

为加强土地储备管理，规范土地储备行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《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）等规定，结合我市实际，制定本意见。

一、适用范围

本意见所称土地储备范围，是指榆次区行政辖区范围内的土地市场。市规划和自然资源部门对依法取得的土地，组织前期开发、储存以备供应，促进土地资源合理利用。

二、实施主体和分工职责

(一) 土地储备工作由市规划和自然资源部门主管,市土地储备中心和晋中开发区土地储备中心(以下简称土地储备机构)分别按照管辖范围具体实施,涉及跨管辖范围收储土地的,由市政府决定。

(二) 市土地储备委员会根据土地储备工作需要适时召开会议,审议土地储备工作开展过程中遇到的各类重大事项,依法作出土地储备决定。

(三) 榆次区人民政府、晋中开发区管委会和市发展和改革、财政、住建、审批服务管理、人社、生态环境、文旅、审计等部门依法履行职责,保障土地储备工作顺利开展。

三、土地储备计划

土地储备实行计划管理。市规划和自然资源部门应合理确定储备规模,优先储备闲置、空闲和低效利用的存量建设用地,并负责土地储备计划执行情况的日常监督管理。

(一) 计划编制

1. 市规划和自然资源部门会同财政部门,根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等有关规划和土地市场供需状况,组织土地储备机构按管辖范围分别编制年度土地储备计划,提交省自然资源主管部门备案后,市土地储备中心编制的年度土地储备计划报市政府批准;晋中开发区管委会负责批准其管辖范围内的年度土地储备计划。

2. 因政策、城市规划调整以及土地市场供需状况变化等原因，确需调整年度土地储备计划的，按照计划编制程序备案、报批。

（二）计划内容

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。

四、土地储备的实施

土地储备机构依据年度土地储备计划，按管辖范围编制土地储备项目实施方案，市土地储备中心编制的方案提交市土地储备委员会审议，批准后实施；晋中开发区管委会负责审议、批准其管辖范围内的土地储备项目实施方案。

（一）下列国有土地，可通过无偿方式收回并纳入储备

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；

2. 因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨国有土地的；

3. 公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的；

4. 依法认定为闲置土地的；
5. 法律、法规规定可无偿收回的其他国有土地。

土地无偿收回由市规划和自然资源部门报市政府批准后，作出收回决定。符合入库标准的，可直接由市土地储备中心纳入储备土地管理；晋中开发区管委会批准作出其管辖范围内的土地无偿收回决定和入库管理。

（二）下列国有土地，可通过有偿方式收回并纳入储备

1. 市级房屋征收部门和晋中开发区管委会房屋征收部门依法征收的土地；
2. 榆次区人民政府申请有偿收回的土地；
3. 法律、法规规定应当有偿收回的其他国有土地。

（三）下列国有土地，可通过收购方式储备

1. 土地使用权人申请由政府收购其土地的；
2. 土地使用权转让，政府依法享有优先购买权的；
3. 其他可以依法收购的国有土地。

（四）有偿收回、收购土地及其地上建（构）筑物等附着物补偿费用的确定

1. 有偿收回、收购土地的土地补偿费用，由市规划和自然资源部门根据评估结果经会议研究确认后初步确定。

2. 有偿收回、收购土地上的建（构）筑物等附着物的补偿费用，由市财政部门根据评估结果初步确定。

上述 1、2 项补偿费用，应当经市土地储备委员会审议通过。

3. 地上建（构）筑物应当取得不动产权证或建设工程规划许可证和建筑工程施工许可证，或者在《中华人民共和国城乡规划法》出台之前已建成，并经市审批服务管理、规划和自然资源、住建、城市管理等部门共同研究认定给予补偿，否则不予补偿。

4. 市级房屋征收部门依法依规确定征收土地及其地上建（构）筑物等附着物的补偿费用。

（五）有偿收回、收购土地的一般程序

1. 提出申请。申请人（含土地使用权人、房屋征收部门、榆次区人民政府）向市规划和自然资源部门书面提出有偿收回或收购土地申请。以收购方式提出申请的，申请人应当与土地储备机构签订《国有土地使用权收购意向协议书》。

2. 权属核查、征询意见。土地储备机构对申请人提供的地块面积、四至范围、用途、权属、权利及所附着的建（构）筑物等情况进行核查，并实地踏勘、测绘，综合核查结果。将地块权属情况通过现场张贴、报纸刊登、门户网站发布等方式向社会公告，公告期不少于 15 个工作日。根据实际情况向市规划和自然资源、生态环境、文旅等部门书面征询城乡规划、不动产权利、土壤污染、文物遗存等意见。

3. 费用测算、沟通协商。根据权属核查和征询意见结果，由市规划和自然资源部门、财政部门分别委托有资质的第三方机构，对需要进行补偿的土地及其地上建（构）筑物等附着物进行评估，财政部门根据评估结果初步确定补偿费用，并函告市规划

和自然资源部门。通过有偿收回并纳入储备的土地，土地储备机构将财政部门初步确定的地上建（构）筑物等附着物的补偿费用和土地评估结果与土地使用权人进行沟通协商。

4. 拟订方案、集体审议。土地储备机构根据市规划和自然资源部门的土地评估结果和财政部门地上建（构）筑物等附着物的确认结果拟订土地储备项目实施方案。市规划和自然资源部门对土地储备项目实施方案和沟通协商情况经会议研究，解决土地收回、收购过程中的相关问题，对土地评估结果进行确认，初步确定土地收回、收购进行储备所需补偿的费用。

5. 方案报批、签订合同。市规划和自然资源部门根据集体决策会议审议结果，将土地储备项目实施方案上报市土地储备委员会审议，经批准后实施。土地储备机构与申请人签订《国有土地使用权收储合同》，按照合同约定移交土地和支付土地补偿费用。

6. 权属变更、入库储备。市土地储备中心或市级房屋征收部门持市土地储备委员会的批复文件和其他必要材料，办理不动产权注销或变更手续，纳入土地储备。

晋中开发区土地储备中心或晋中开发区管委会房屋征收部门负责其管辖范围内土地的权属变更、入库等工作。

国有土地上房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，不再履行土地使用权收回及审批手续，由房屋征收部门提出不动产权变更或注销申请后，市规划和自然资源部门直接变更或注销不动产权。

（六）方案编制内容

土地储备项目实施方案应主要包括项目基本情况、城乡规划意见、补偿情况、责任分工等内容。涉及原为工业企业旧厂房土地的，应明确土壤环境质量调查、评估和治理修复责任主体。

五、土地储备资金管理

（一）土地储备资金是财政部门从土地出让收入、国有土地收益基金和其他财政资金中统筹安排，用于土地储备机构按照国家有关规定征收、收购、优先购买、收回土地以及对其进行前期开发所需的资金，该资金专款专用。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，不得相互混用。

（二）土地储备资金专项用于依法取得储备土地等土地储备开支，按照《财政部 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）有关规定执行。

（三）土地储备支出严格按照国库集中支付有关规定执行。榆次区人民政府具体组织实施行政区域内市级土地储备项目，涉及土地征收、收回、收购、地上建（构）筑物等附着物补偿、存量地块管理等事项的，相关费用实行转移支付。按市规划和自然资源局根据市政府确定的补偿标准提交的申请，由市财政部门转移支付至榆次区财政部门，项目完成后清算。

（四）土地储备专项债券的使用，按照《财政部 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）等有关规定执行。

六、储备土地入库管理与管护

土地储备机构应当建立土地储备库，严格执行储备土地入库、出库制度，对入库的储备土地实行统一管理。

（一）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。

（二）入库标准

1. 储备土地应当符合国土空间规划。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的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。

2. 储备土地入库必须产权清晰。对于权属不清晰的土地，不得入库储备。

（三）管理和管护

1. 储备土地范围内涉及地上和地下管线的，根据城乡规划要求，由市规划和自然资源部门函告市住建、城市管理、供电等相关部门迁改。

2. 储备土地在管护中应当采取围栏、围墙等方式进行围蔽管理，围蔽实施单位依法依规确定。

3. 土地储备机构及委托管理单位应当加强储备用地管理，发

现储备土地上存在违法用地、违法建设、侵占地块、违规排放污染物、乱倒余泥渣土或垃圾等行为，应当及时报市规划和自然资源部门，依法进行处理。

七、其他

晋中开发区范围内土地储备工作中有关补偿费用的确定程序和资金管理，由晋中开发区管委会按照有关政策执行。

本意见自 2022 年 2 月 1 日起执行，有效期 5 年。

晋中市人民政府

2021 年 12 月 29 日

（此件公开发布）

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，
市检察院，各人民团体，各新闻单位。

晋中市人民政府办公室

2021年12月29日印发
