

常州市市级土地储备管理办法

(常政规〔2014〕18号)

各辖市、区人民政府，市各委办局，市各公司、直属单位：

《常州市市级土地储备管理办法》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市人民政府

2014年12月31日

常州市市级土地储备管理办法

第一条 为了加强土地调控，规范土地市场运行，优化资源配置，促进土地节约集约利用，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》、《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277号）和《江苏省国有土地储备办法》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市级土地储备管理，适用本办法。

常州市行政规范性文件

本办法所称土地储备，是指依据土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划，依法取得土地，进行前期整理开发、储存以备供应的行为。

第三条 国土部门是土地储备工作的行政主管部门，负责土地储备工作的组织实施和监督管理。发改、财政、城建、规划、房管、环保等部门在各自职责范围内，做好土地储备管理的相关工作。

土地储备工作的具体实施，由土地储备机构承担。

第四条 土地储备实行计划管理。发改部门应当会同国土、财政、城建、规划、房管等相关部门根据国民经济和社会发展规划、城市建设规划、土地利用年度计划以及房地产市场状况，合理确定土地储备规模和项目，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地，编制年度土地储备计划（含储备土地供应计划），报市政府批准后，作为办理相关审批手续的依据。

确需调整土地储备计划实施储备的，由发改、国土部门审核，报市政府批准后执行。

第五条 下列土地可以列入土地储备范围：

- （一）为实施城乡规划需要调整使用的国有土地；
- （二）土地使用权人申请收购储备的国有土地；

(三) 依法完成国有土地上房屋征收的土地;

(四) 已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地;

(五) 已被依法征收或撤队转居后剩余的国有土地;

(六) 以出让方式取得土地使用权后无力继续开发又不具备转让条件的国有土地;

(七) 出让国有土地使用期限届满, 土地使用者未申请续期或申请续期未获批准, 被依法收回的土地;

(八) 因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整等原因调整出的国有土地;

(九) 经核准报废的交通设施、矿场等用地;

(十) 交易价格明显低于市场价格, 政府行使优先购买权取得的国有土地;

(十一) 其他可以纳入储备的土地。

第六条 依法无偿收回国有土地使用权的土地, 由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第七条 政府行使优先购买权取得的土地, 由土地储备机构按取得成本补偿后纳入土地储备。

第八条 收购国有土地使用权的，土地储备机构应与土地使用权人签订土地使用权收购协议，纳入储备，国有土地使用权同时收回。

第九条 收购储备国有土地，其评估总价由土地使用权补偿、地上建（构）筑物补偿和搬迁补贴三部分构成。

土地使用权补偿按企业原土地取得方式和原用途的土地评估值给予补偿。

地上建（构）筑物补偿按评估的建（构）筑物重置成新值给予补偿。

搬迁补贴按地块规划用途的基准地价测算地块总价，减去上述土地和建（构）筑物评估值为基数，给予土地使用权人不高高于25%的补贴。地块用于公益性项目的，参照同类企业同等地块基准地价测算。

第十条 土地储备涉及国有土地上房屋征收的，应当按照国有土地上房屋征收与补偿的有关规定，依法办理房屋征收手续，并对被征收人进行补偿。

第十一条 土地储备机构根据收购协议约定的补偿金额、期限和方式，向土地使用权人支付土地收购补偿费用，土地使用权人向储备机构交付土地。

签订收购协议，首付补偿金原则上不超过补偿金总额的 30%，其余补偿金根据搬迁进度分期支付。土地交付后延期支付补偿金的，可按银行同期贷款基准利率上浮不超过 20% 支付利息，并在协议中明确。

第十二条 因解决特殊矛盾，土地收购补偿金超出评估总价的，应当报市政府常务会议审议。

第十三条 土地收购储备的一般程序为：

（一）确定项目。土地储备机构按照年度储备计划确定储备项目；

（二）权属核查。土地储备机构根据市规划部门确定的地块控制性详细规划，对拟收购地块进行实地调查核实；

（三）委托评估。土地储备机构委托中介评估机构进行土地收购评估；

（四）拟定方案。土地储备机构根据评估报告 and 实际调查情况，拟订土地储备初步方案；

（五）协商谈判。依据土地收购评估报告，结合地块开发成本测算，与土地使用权人协商补偿价格；

（六）方案报批。土地储备方案由国土部门审议，经土地储备管理委员会集体讨论后报市政府批准；

土地储备方案包括以下内容：

1. 项目所属区域、四至范围；
2. 项目的规划情况；
3. 项目实施方案（含实施时间、内容、成本等）；
4. 项目成本测算（含本期补偿方案）；
5. 项目拟出让收益、亏损情况等。

（七）签订协议。土地储备方案经批准后，由土地储备机构与土地使用权人签订收购协议。

收购协议包括以下内容：

1. 土地位置、面积、用途及权属依据；
2. 土地补偿费用及其支付方式和期限；
3. 交付土地的期限和方式；
4. 双方的权利和义务；
5. 违约责任；
6. 争议的处理；
7. 其他双方认为需要约定的内容。

第十四条 土地收购储备以外的其他土地储备程序，按相关规定执行。

第十五条 依据年度土地储备开发计划，本市国有投资建设主体可依据本办法开展土地储备前期工作。

第十六条 对产权清晰、申请资料齐全的储备土地，土地储备机构可以办理登记手续，按规划用途申领土地使用权证书。

第十七条 对纳入储备的土地，储备机构有权进行前期开发、保护管理、临时利用及储备融资等活动。

第十八条 临时利用储备地块，应依法办理相关手续，不得影响市容环境，不得修建永久性建（构）筑物和其他附着物。

第十九条 国土部门应当建立土地储备信息统计制度。

土地储备机构应当每季度将储备土地的面积、数量、坐落、收购补偿价格、基础设施建设情况、临时利用情况等相关信息，报送国土、发改、财政等相关部门。

第二十条 土地储备机构应当按照土地供应计划，做好储备地块交付供地的前期准备工作。储备地块交付供应时，土地储备机构应当参与编制出让文件、组织现场踏勘、接受地块情况咨询等前期准备工作。

储备地块的出让应当符合土地利用年度计划及经营性用地出让计划，由国土部门按照土地使用权出让的有关规定组织实施。

第二十一条 土地储备机构依据年度土地储备开发计划，编制年度土地储备资金和融资计划，经国土、财政部门审核，报市政府批准。

第二十二条 土地储备机构在批准的融资规模限额内，开展融资工作，严格控制融资成本，确保土地开发投入和还贷需求。财政部门应当加强对土地储备机构融资指导，确保按规定进行融资。

第二十三条 土地储备资金应按相关规定，专项用于土地储备、房屋征收、前期开发等支出，不得挪作他用，储备机构应加强土地储备业务风险管理，严格控制土地储备成本。

第二十四条 土地储备机构应按项目实行宗地核算和审计。土地出让后，国土部门应按土地出让合同约定及时将土地出让金征缴入库，土地储备机构提交宗地审计报告，报经财政部门审核批准后，由财政部门拨返土地开发成本。

宗地审计结果为亏损时，土地储备机构应做出分析说明并会同财政部门明确亏损平衡方案，报市政府审批。

第二十五条 土地开发和储备管理过程中形成的残值收入、租金等经营性收入，按规定及时足额上缴财政，实行“收支两条线”管理。

第二十六条 土地储备机构应按规定向国土、财政部门报送财务报表和年度审计报告。

第二十七条 财政、审计部门应当对土地储备的成本开支和土地储备机构的财务状况定期进行核查、审计，有关情况及时上报市政府。

第二十八条 土地储备工作中，相关工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处理。

第二十九条 本办法自 2015 年 1 月 1 日起施行。常州市人民政府办公室 2010 年 12 月 23 日发布的《常州市市区土地收购储备管理办法》（常政办发〔2010〕178 号）同时废止。