

常州市金坛区人民政府关于印发 《常州市金坛区土地储备实施办法》的通知

坛政规〔2019〕2号

各镇人民政府、街道办事处、园区管委会，区各办局，各区管国有企业、区直属单位：

《常州市金坛区土地储备实施办法》已经区政府第31次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市金坛区人民政府

2019年6月20日

常州市金坛区土地储备实施办法

第一章 总则

第一条 为完善土地储备制度，规范土地市场运行，促进节约集约用地，提高建设用地保障能力，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》（国土资规〔2017〕17号）《江苏省土地储备管理实施办法》（苏国土资发〔2018〕147号）等法律法规和规章，结

常州市金坛区行政规范性文件

合本区实际，制定本办法。

第二条 本区范围内土地储备管理，适用本办法。

第三条 本办法所称土地储备，是指区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、储存以备供应土地的行为。

第四条 全区土地储备，实行统一规划、储备、整理、供应和属地实施的原则。

第五条 常州市金坛区土地收储出让委员会（以下简称“区土地收储出让委员会”）为全区土地储备工作的领导机构，负责全区土地储备政策的制定和重大事项的决策。

常州市金坛区土地收购储备中心（以下简称“区收储中心”）是区政府指定的土地储备主体，负责全区土地储备的管理和业务指导。

各镇、街道、园区具体实施本辖区内的土地储备工作。

第二章 职责分工

第六条 区土地收储出让委员会履行下列职责：

- （一）制定土地储备政策和管理办法草案；
- （二）审定土地储备规划和年度土地储备计划；
- （三）审定土地储备、开发和供应方案；
- （四）审定年度土地储备资产预算和专项债规模；
- （五）协调解决土地储备中的重大问题；

常州市金坛区行政规范性文件

（六）对土地储备工作进行督促检查。

第七条 区自然资源部门履行下列职责：

（一）会同相关部门编制土地储备规划，拟定年度土地储备计划；

（二）审核土地储备、开发、供应方案和储备土地的权属合法性；

（三）组织储备土地中涉及土地征收的报批；

（四）及时向区收储中心提供规划成果；

（五）出具储备土地基本用途等规划条件。

第八条 区财政部门履行下列职责：

（一）审核年度土地储备资金预算；

（二）审核土地储备专项债规模；

（三）安排土地储备资金；

（四）对土地储备资金使用情况进行监督检查。

第九条 区住建部门履行下列职责：

（一）编制土地储备控制区范围内配套基础设施建设计划；

（二）组织实施储备土地上的市政基础设施建设。

第十条 区审计部门履行下列职责：

（一）负责建立储备土地价格审计机制，对土地储备资金的使用情况实施审计监督；

（二）聘请有资质审计机构按有关规定对全区储备土地上建

常州市金坛区行政规范性文件

（构）筑物及附属设施等评估结果进行复核，实施单位参照复核后的价格进行土地收购。

第十一条 各镇、街道、园区履行下列职责：

- （一）参与年度土地储备计划的制定。
- （二）依据与区收储中心签订的《收储委托书》实施具体地块的土地收购和建筑物拆除及场地平整；镇级项目的收购、建筑物拆除及场地平整由各镇、街道、园区自行组织实施。
- （三）参与区级项目的储备地块补偿方案制订、收购合同签订、收购资金兑付和权证收缴；负责本辖区项目的储备地块补偿方案制订和呈报、收购合同签订、收购资金兑付和权证收缴。

第十二条 区收储中心履行下列职责：

- （一）负责建立和管理土地储备库，经营储备的国有土地；
- （二）编制年度土地储备资金预算、土地储备专项债规模；
- （三）筹集、运作和管理土地储备资金；
- （四）负责对区级项目储备土地上建筑物进行拆除、场地平整和办理出让前的有关事务性工作；
- （五）指导各镇、街道、园区开展土地储备工作。

第十三条 区公安、城管等部门应配合区自然资源部门对纳入储备的土地采取必要的措施予以保护管理，防止侵害储备土地权利行为的发生。

第三章 规划与计划

第十四条 区自然资源部门会同区发改、住建、财政等相关部门，根据本区国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城乡规划、土地利用总体规划等相关规划编制土地储备规划，经区土地收储出让委员会审定后报区人民政府批准实施。

第十五条 区自然资源部门会同区财政等部门，根据土地储备规划、土地利用年度计划和市场供需状况，编制年度土地储备计划，经区土地收储出让委员会审定后报区人民政府批准实施。

对列入年度土地储备计划的宗地，区相关部门应停止办理不动产抵押、转让、出租、股权交易、规划建设、各类变更登记及改（扩）建临时设施的审批等手续。

第四章 范围、程序和补偿

第十六条 下列土地应当纳入土地储备范围：

（一）依法收回的国有土地，包括：为公共利益需要使用的土地；为实施城市规划进行旧城区改造，需要调整使用的土地；闲置满两年的出让土地；因单位迁移、解散、撤销、破产等需要收回的土地以及其他依法需要收回的土地。

（二）行使优先购买权取得的土地。

（三）依照城市规划或土地使用权人申请收购的土地。

（四）已办理农用地转用、土地征收批准手续并完成征收的土地。

（五）未确定土地使用权人的国有土地。

常州市金坛区行政规范性文件

（六）其他依法应当纳入储备的土地。

储备土地必须是产权清晰的土地，对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、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，不得纳入储备库。

储备土地必须符合国土空间规划、土地利用总体规划和城乡规划。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，应按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理，否则不得入库储备。

第十七条 依法收回国有土地使用权的土地，由区不动产分中心办理土地使用权和房屋所有权注销、登记手续后纳入土地储备。

第十八条 土地使用权人转让土地使用权，凡符合优先购买权规定条件的，由区收储中心代表区政府行使优先购买权并纳入土地储备。

行使优先购买权取得的土地，按下列程序办理：

（一）申报土地使用权转让价格低于市场价的，区收储中心按照申报土地使用权转让价格及相关付款条件，向土地使用权人支付土地价款。

（二）土地使用权人应当在收到土地使用权转让价款后，依法申请办理土地使用权、房屋所有权注销登记；逾期不申请的，由区自然资源、不动产登记部门报区政府批准后，依法办理土地

常州市金坛区行政规范性文件

使用权、房屋所有权注销登记手续。

第十九条 收购国有土地使用权的，区收储中心应与土地使用权人签订《国有土地使用权收购合同》，纳入储备，国有土地使用权同时收回。

收购合同包括以下内容：

- 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.争议处理方式；
- 7.其他双方认为需要约定的内容。

第二十条 农用地转用、集体土地征收后纳入土地储备的，按下列程序办理：

（一）区收储中心根据国土空间规划、城乡规划、土地利用总体规划和土地储备规划，向区自然资源部门申请储备土地基本用途等规划条件。

（二）区自然资源部门对拟储备的土地及地上附着物进行调查核实。

（三）被征土地所在的各镇、街道、园区依法组织实施征地补偿与安置。

常州市金坛区行政规范性文件

（四）征地补偿与安置完成后，由区不动产分中心依法办理集体土地所有权、土地使用权注销登记手续，纳入土地储备；涉及地上房屋已登记的，由区不动产分中心依法办理房屋所有权注销登记手续。

第二十一条 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。

第二十二条 土地储备项目分为区、镇两级。区级项目即在城市规划区中心区的储备项目：东至金湖路（S240）、南至江东大道（G233）、西至新丹金溧漕河、北至良常路（S340）；镇级项目即在各镇、街道、园区所辖范围内的储备项目。两级储备项目法律主体均为区收储中心，具体工作按第五条规定由各镇、街道、园区组织实施。区级项目土地储备资金由区收储中心筹措，镇级项目土地储备资金原则上由各镇街道、园区自行筹措。

区、镇两级项目储备地块在分别完成第二十三条、第二十四条所述规定后，区收储中心按照必要的“通平”要求组织验收，对验收合格的地块按程序纳入土地储备库。

第二十三条 区级土地储备项目按下列程序办理：

（一）根据批准的年度土地储备计划，区收储中心确定区级项目储备区域和地块，与有关镇、街道、园区签订《收储委托书》。

（二）区收储中心依据区自然资源部门编制的储备区块相关

常州市金坛区行政规范性文件

规划要求和文件，拟定区级项目储备区域和地块收储通告，报区人民政府批准后发布。储备项目是单一宗地的可以不发布通告。

（三）区级项目由区收储中心向土地使用权人下达收储土地通知书，并由各镇、街道、园区组织对储备区域和地块内的土地及地上房屋权利状况以宗地为单位进行实地调查核实。

（四）区土地收储中心委托具有相应资质的评估机构对区级项目拟储备土地、地上房屋及附属设施进行评估，评估结果报区审计部门复核。

（五）区收储中心拟定区级项目土地收储补偿方案，经区土地收储出让委员会商议确定，报区人民政府批准后由镇、街道、园区组织实施。

土地收储补偿方案包括以下内容：

- 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；
- 5.资金筹措渠道；
- 6.项目储备后的土地用途；
- 7.项目拟出让收益、亏损情况分析等。

第二十四条 镇级土地储备项目按下列程序办理：

（一）镇、街道、园区依据区级项目补偿方案与土地使用权

常州市金坛区行政规范性文件

人谈判协商、签订收购合同，向区收储中心申请土地储备资金；区收储中心按照规定向镇、街道、园区拨付土地储备资金，由镇、街道、园区按照收购合同的约定向土地使用权人支付收购价款。

（二）镇级项目由各镇、街道、园区组织开展调查和评估工作，评估结果应按规定报审计部门复核，拟定土地收购补偿方案，经区土地收储出让委员会商议确定后，报区收储中心备案后实施。

（三）各镇、街道、园区根据批准的补偿方案，与土地使用权人谈判协商，签订收购合同后向土地使用权人支付收购价款，收回土地使用权证和房屋所有权证交区收储中心，并配合区收储中心办理权证注销手续。收购合同报区收储中心审核并与区收储中心签订土地使用权收回合同。

第二十五条 收购价款的确定：

（一）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、综合补贴、搬迁奖励构成。

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价给予补偿。

地上建（构）筑物补偿按评估的建（构）筑物重置成新价给予补偿。

搬迁补贴按照收储时城乡规划确定用途的基准地价测算地块总价，减去上述土地和建（构）筑物评估价为基数，给予土地

常州市金坛区行政规范性文件

使用权人不高于 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。

根据企业收储搬迁实际情况，按不高于土地和地上建（构）筑物补偿价款的 5% 给予综合补贴。

在土地收储（购）通知确定的期限内搬迁并交出土地的，按合法建筑面积每平方米 30 元给予搬迁奖励。

违法建筑、临时建筑和擅自改变用途的地上建（构）筑物及土地，不享受综合补贴和搬迁奖励。

（二）收购被确认为闲置的土地应按当时取得土地成本加银行同期贷款利率给予补偿；闲置土地上房屋及附属设施按重置成新评估价予以补偿。

（三）因解决特殊矛盾，土地收购补偿款超出补偿方案总价的，经区土地收储出让委员会商议后报区人民政府批准。

第五章 管理与利用

第二十六条 对纳入储备的土地，储备机构有权进行前期开发、保护管理、临时利用等活动。临时利用储备地块，应当依法办理相关手续，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。

第二十七条 按照本办法规定纳入储备的土地，由区收储中心按照城市规划用途或储备用途，向区不动产分中心申请办理权属登记手续。

常州市金坛区行政规范性文件

第二十八条 区收储中心应当根据土地储备规划、城市近期建设规划和年度土地储备计划，配合相关部门编制储备土地开发方案，经区土地收储出让委员会审定后报区人民政府批准后组织实施。

第二十九条 区人民政府或由区收储中心确定的单位根据储备土地开发方案，对储备土地进行前期开发整理。

第三十条 区收储中心应当对土地储备项目建立档案和土地储备数据库，进行动态管理，并及时更新和完善土地储备信息系统。

第三十一条 在完成前期开发整理后，区收储中心根据城市建设和经济社会发展需求及年度土地供应计划，配合相关部门拟定储备土地供应方案，经区自然资源部门审核并报区政府批准后组织实施。出让建设用地应当优先从储备的土地中选用。

第三十二条 土地使用者依法取得土地后，应当严格按照土地出让合同、划拨决定书规定的用途和开发时限要求使用土地。对不按规定用途和开发时限要求使用的，由区自然资源部门依法收回其土地使用权，并重新纳入土地储备。

第六章 资金管理

第三十三条 土地储备资金的主要来源包括：

（一）区财政部门从国有土地纯收益中安排的资金；

- (二) 区收储中心向省政府申请的土地储备专项债；
- (三) 经区财政部门批准可用于土地储备的其他资金；
- (四) 上述资金产生的利息收入。

第三十四条 区财政部门按照宗地出让总价款的 5%提取土地储备专项资金。土地储备专项资金实行专户储存、单独核算，专项用于土地储备。

第三十五条 区收储中心申请的土地储备专项债发行后，应当与年度储备计划、土地储备资金预算相衔接，经区财政部门审核后报区政府批准，土地储备专项债实行专款专用。

第三十六条 区财政部门应当根据土地储备年度预算，及时拨付有关土地储备资金。对区收储中心垫付的土地储备成本，区财政部门在收到土地价款后，按宗地优先拨付给区收储中心，属于成片开发的储备土地，先按成本概算核定拨付，待片区成本核定后，再按片区进行决算。储备土地的出让净收益分配按区政府相关规定执行。

第三十七条 区收储中心委托镇、街道、园区组织实施的土地储备项目以及储备地块内涉及国有土地上房屋征收的，由区收储中心安排必要的工作经费。委托实施的土地储备项目按照地上建（构）筑物认定面积以每平方米 20 元给予工作经费。涉及国有土地上房屋征收的，按照区政府及相关部门颁布的房屋征收和征地拆迁服务费标准执行。工作经费列入土地储备成本。

第七章 责任追究

第三十八条 土地储备工作中，相关工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第八章 附则

第三十九条 本办法自发文之日起施行。《金坛市土地收购储备实施办法》（坛政规〔2014〕3号）同时废止。