附件

益阳市中心城区土地储备管理办法（征求意见稿）

 第一条 为进一步规范市中心城区土地储备管理工作，提高土地资源科学配置水平，增强土地市场宏观调控能力，着力解决当前土地储备工作中存在的深层次矛盾和问题，规范土地市场运行，有效防控政府性债务风险，根据《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）、《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）、《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发〔2016〕76号）、《财政部 自然资源部关于印发土地储备项目预算管理办法（试行）的通知》（财预〔2019〕89号）、《自然资源部关于升级土地储备监测监管系统的通知》（自然资办函〔2022〕676号）、《湖南省自然资源厅办公室关于做好土地储备监测监管系统更名升级有关工作的通知》（湘自资办发〔2023〕8号）、《湖南省自然资源厅办公室关于做好全民所有土地资产管理的通知》（湘自资办发〔2023〕80号）、《湖南省自然资源厅办公室关于印发湖南省年度全民所有土地资产管理计划编制规范（试行）的通知》（湘自资办发〔2023〕109号）等文件，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称土地储备是指市人民政府为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。

本办法所指市中心城区为《中共益阳市委 益阳市人民政府关于调整优化市与资阳区、赫山区、高新区财政体制的通知》（益发〔2020〕7号）规定的城市建设规划控制区。

第三条 市自然资源和规划局负责国有土地储备管理工作。市财政局负责土地储备资金的筹措、监督管理，储备土地收益的预算安排、监督管理和政府相关的债务还本付息工作。市住房城乡建设局负责储备土地周边的市政基础设施配套建设。各区人民政府（管委会）负责具体实施辖区内储备土地的征地、拆迁、安置工作。

市土地储备发展中心（以下简称市储备中心）统一承担市中心城区土地储备的具体实施工作。

第四条 建立完善“政府主导、部门协调、机构承担、市场参与”的土地储备工作管理模式，实行统一规划、统一征收、统一管理、统一开发、统一供应的“五统一”土地储备运行机制。

建立储备信息互通机制，加强数据共享，建立政府部门之间需求对接和成果共享机制。

第五条 市自然资源和规划局会同市财政局根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合社会发展规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划、地方政府债务限额等因素，合理制定下一年度全民所有土地资产管理计划。

第六条 年度全民所有土地资产管理计划内容包括：

（一）土地资产规模、结构、分布；

（二）前期开发规模、时序；

（三）土地管护与临时利用安排；

（四）土地资产出库规模、结构、分布、时序；

（五）储备土地资金情况及经济评价。

其中，储备土地是由土地储备机构管理的未确定使用权人土地资产。按某一时点的产权状况，分为拟收储地块、在库地块、出库地块三类。

拟收储地块，是已取得农用地转用征收批文、依法收回批文或收购合同，启动收回、收购、行使优先权购买、征收等工作，但尚未取得完整国有产权权利的未确定使用权人土地资产。

在库地块，是已完成征收、收回、收购、行使优先权购买等流程，取得土地完整国有产权权利的未确定使用权人土地资产。入库时间以签订移交协议或注销原产权证书等为时间节点。

出库地块，是指完成前期开发等储备活动，达到供地条件，拟交由自然资源主管部门组织供应的地块。

第七条 年度全民所有土地资产管理计划经市人民政府审批后，报省自然资源厅备案。因调控政策变化、资金预算调整、项目进度改变、重大项目启动等原因确需调整的，按原程序审查、报批、备案。年度计划调整备案不设时间、次数限制，随时申报、随时审核、随时备案，但调整次数和计划执行率等情况纳入土地储备机构系统核查工作。

第八条 下列土地可以纳入储备范围：

（一）政府依法收回且原使用权已注销的国有建设用地；

（二）政府通过收购、优先购买等方式取得的国有建设用地；

（三）在城镇建设用地范围内，根据土地征收成片开发方案，依法批准征收取得的国有建设用地；

（四）其他无明确使用权人、无权属争议的国有建设用地。

第九条 下列情形之一的土地不得入库储备：

（一）取得方式或程序不合规的土地；

（二）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，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前的土地；

（三）法律、法规、政策规定不得入库储备的其它土地。

第十条 土地储备程序

（一）以收购方式储备国有土地按下列程序进行

1．原国有土地使用权人（以下简称原权利人）申请土地收购，市储备中心对拟收购土地的权属、面积、四至、范围、用途及地上建（构）筑物进行调查论证，通过政府采购或招投标的方式委托具有资质的测绘、评估机构、空间规划机构对拟收购的土地及其地上建（构）筑物等进行实地调查、评估、提出规划建议。

2．市储备中心拟定土地收购方案，经市自然资源和规划局专题会议审核后，报市人民政府审定。

3．市储备中心根据审定的收购方案与原权利人签订国有土地使用权收购协议，按协议约定支付款项。原权利人应在协议约定期限内办结土地收回和注销登记手续并交付土地。

4．市储备中心办理土地入储手续。

（二）以征收方式储备土地按下列程序进行

1．市储备中心对已列入年度全民所有土地资产管理计划的新增用地项目进行可行性论证，通过政府采购或招投标的方式委托有资质的单位进行实物调查、审核、评估，拟定土地收储方案，编制土地收储预算。收储方案经市自然资源和规划局专题会议审核后，报市人民政府审定。

2．市储备中心对已经市人民政府审定拟入储的新增用地项目，按照市人民政府有关规定，与各区人民政府（管委会）签订储备土地征地拆迁包干协议，委托各区人民政府（管委会）进行征地拆迁。

3．市储备中心负责对农用地转用、征收批次用地进行组卷、报批。

4．市储备中心办理土地入储手续。

（三）依法收回的国有土地和其它依法取得的土地按相关规定办理。

第十一条 市储备中心负责理清入库储备土地产权，组织评估入库储备土地的资产价值。

第十二条 市储备中心组织开展对储备土地必要的前期开发，为供应“净地”“熟地”提供必要保障。

第十三条 储备土地的前期开发，依法采取政府采购、招投标的方式确定实施单位，也可以委托具有资质的国有企业进行。

第十四条 市住房城乡建设局会同市财政局商各区人民政府(管委会),根据土地储备三年滚动计划、年度全民所有土地资产管理计划及年度土地供应计划，制订储备土地周边市政基础设施建设年度计划，明确建设主体和投资主体，纳入《益沅桃城镇群城市基础设施建设计划》，报市人民政府审定后实施。

第十五条 市储备中心对纳入储备的土地采取自管、托管、临时利用等方式进行管护；对储备土地的托管，按照相关规定选择管护单位或管护人员，并签订委托管护协议。

第十六条 储备土地未供应前，市储备中心可将储备土地连同地上建（构）筑物临时利用。储备土地临时利用，一般不超过两年，不得新修建永久性建筑物，且不能影响土地供应。储备土地的临时利用应报市自然资源和规划局批准。

第十七条 土地储备资金收支管理按照财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的有关规定执行。

第十八条 土地储备资金来源于下列渠道：财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中，安排给市储备中心的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；财政部门按土地（不含工业用地）出让成交价款4%的标准安排土地储备专项资金；发行地方政府债券筹集的土地储备资金；储备土地临时利用收益；经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

第十九条 严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。市储备中心所需的日常费用，纳入政府预算，与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

第二十条 按规定编制土地储备资金收支项目预算，经市自然资源和规划局审核，报市财政局审定后执行。年底，市储备中心向市财政局报送土地储备资金收支项目决算，由市财政局审核。

第二十一条 建立土地储备资金绩效评价制度，绩效评价结果作为市财政安排年度土地储备资金收支项目预算的依据。

第二十二条 建立土地储备工作年度绩效考核机制，土地储备工作奖惩办法另行制定。

第二十三条 土地储备专项债券资金管理按照财政部、自然资源部土地储备专项债券管理的有关规定执行。

第二十四条 国有土地储备资金管理及储备土地成本控制与核算的具体办法另行制定。

第二十五条 市储备中心应按相关法律法规和规范性文件的规定开展工作，按要求在全民所有土地资产管理信息系统中填报土地资产项目、承接拟收储地块任务、填报地块入库信息、录入入库地块管理信息、填写拟出库地块信息、录入存量贷款还贷信息、录入资金来源信息等相关信息，自觉接受主管部门监督管理。

第二十六条 为支持配合各园区招商引资和经济发展，工业等其他非商业、住宅用地的收储适用简易程序，不需做土地收储方案。其他成本核算由各园区（管委会）核算，并自求平衡，不纳入市中心城区土地储备成本核算体系，储备中心仅作为其用地的供地平台。

第二十七条 任何单位和个人违反本办法的规定，按照有关规定追究责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十八条 本办法自2024年 月 日起施行。