

滦平县人民政府

滦政通〔2024〕8号

滦平县人民政府 关于印发《滦平县土地储备管理办法》的 通知

各乡镇人民政府、中兴路街道办事处、金山岭经济区管理中心、高新区管委会，县直有关部门：

《滦平县土地储备管理办法》已经滦平县第十七届人民政府第五十五次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

滦平县人民政府

2024年8月6日

滦平县土地储备管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范土地储备工作，加强土地调控，促进土地节约集约利用，合理配置土地资源，提高建设用地保障能力，根据《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、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联合印发的《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）以及原国土资源部《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）等有关法律法规，结合本县实际，制定本办法。

第二条 本县范围内的土地储备适用本办法。

第三条 本办法所称土地储备，是指县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。

第四条 本县土地储备坚持政府调控、效益优先、保障重点项目用地、促进节约集约用地的原则，实行统一规划、统一储备、统一整理、统一管理、统一供应。

第二章 职责分工

第五条 滦平县土地储备中心（以下简称土地储备中心）为县政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于自然资源主管部

门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。

一、土地储备中心主要职责

（一）起草土地储备政策性文件，并对相关人员进行培训。负责制定土地储备过程中涉及的拆迁安置方案，并进行监督与管理；

（二）起草土地储备计划，报自然资源和规划局审议；

（三）按程序组织选定评估、测绘等第三方机构，与之签订聘用协议，并负责储备全过程监管；

（四）对依法收回的国有土地、收购的土地、行使优先购买权取得的土地、已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地、政府依法取得的其他土地，办理土地收购储备手续并实施储备；

（五）负责土地储备过程中资金的拨付与管理；

（六）对入库土地进行管理；

（七）根据需要对拟出让地块进行必要的前期开发，包括与储备土地相关的道路、供水、供电、排水、土地平整等基础设施建设；

（八）对拟出让地块进行成本核算、组卷上报；

（九）县委、县政府交办的其他事项。

二、财政局主要职责

（一）负责土地储备资金筹集和监管；

(二) 负责土地出让后成本返还工作。

三、自然资源和规划局主要职责

(一) 负责对涉及规划调整、拟转征及拟出让等事项及时与土地储备中心沟通；

(二) 负责土地储备前调规、转征组卷等工作；

(三) 负责对边界不清、面积不符的土地确权发证工作；

(四) 负责调整区片地价工作。

四、各乡镇政府（街道办事处）主要职责

(一) 负责征拆前预防及处理抢栽抢建工作；

(二) 负责完成转征期间的土地现状调查、补偿安置协议签订及补偿安置登记等工作；

(三) 负责补偿款发放及监督管理工作；

(四) 负责一级（土地储备）开发施工过程中矛盾纠纷化解及储备地块入库出让前的管护（安全管理、环境保护、土地利用现状保护等）。

五、承德金山岭生态文化旅游经济区管理中心、河北滦平高新技术产业开发区管理委员会主要职责

(一) 负责协调辖区内原实施项目资金管理，遗留问题解决；

(二) 负责项目区招商引资工作；

(三) 配合土地储备中心做好项目后续征拆和成本核算等工作。

六、数据和政务服务局、林业和草原局主要职责

(一) 负责土地转征期间林地、草地核实工作；

(二) 负责林地、草地组卷报批等工作。

发改、环保、住建、水务、交通、旅文、审计、监察、电力、通讯等单位按照各自职责，协同做好土地储备的相关工作。

第六条 建立信息共享制度，自然资源和规划局、财政局和土地储备中心按季度将土地规划、土地征用、土地储备、土地供应、资金收支、土地储备融资等信息进行交换，并按要求上报各自主管部门。

第三章 计划与管理

第七条 土地储备实行计划管理。土地储备中心应根据本县经济和社会发展规划、国土空间规划等，编制本县土地储备三年滚动计划。县政府对全县土地储备实行宏观管理、总量控制。

第八条 土地储备中心会同自然资源和规划局和财政局于每年第三季度，编制完成下一年度土地储备计划和各区域土地补偿标准，报县政府批准，同时录入全民所有土地资产管理信息系统，实施动态管理。

第四章 土地收储程序和入库储备标准

第九条 启动土地储备应具备以下条件并严格储备程序。

一、农转征地块储备程序

(一) 选址应符合国土空间规划、列入城镇开发边界；

(二) 征地启动预公告发布后，启动拟收储工作；

(三) 按征地范围开展土地测绘、地上附着物评估；

（四）地块所在乡镇、村委会及被征地农户签订征地补偿安置协议及补偿登记，调查核实土地因转征后造成的边角死地的面积及地上附着物情况：如边角死地面积不超过征地总面积的 5%，由乡镇与村委会及农户签订补充协议（协议中应注明未转征地块不计算失地保障面积），土地储备中心依据补充协议确定的金额予以补偿并计入该地块成本；如边角死地面积超过征地总面积的 5%，由乡镇写明具体情况后会同土地储备中心报请县政府议定；

（五）缴纳批地费用；

（六）省政府批复转征为国有建设用地后拨付补偿资金；

（七）组织实施土地开发、整理；

（八）入库储备。

二、存量建设用地储备程序

（一）依法收回建设用地由自然资源和规划局作出国有土地使用权收回决定；

（二）依法收购建设用地由土地储备中心向县政府做国有土地收购请示；

（三）县政府批复同意收回（收购）土地；

（四）有资质评估公司对土地及地上物评估作价；

（五）土地储备中心与土地使用权人签订收回（收购）协议；

（六）财政局依据具体情况落实补偿；

（七）入库储备。

第十条 存在土壤污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、

地质灾害风险的土地，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。下列土地可以纳入储备范围：

一、依法收回的国有土地，主要包括

（一）为公共利益需要使用土地的；

（二）为实施城市规划进行旧城区改建的；

（三）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；

（四）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有土地的；

（五）公路、铁路、矿场等经核准报废的；

（六）依据《闲置土地处置办法》收回的闲置国有土地；

（七）其他按法律法规规定应收回的国有土地。

二、依法收购的土地，主要包括

（一）因企业改制、产业结构调整等原因调整出的国有土地；

（二）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，土地使用权人申请政府收购的国有土地；

（三）其他可以依法收购的国有土地。

三、行使优先购买权取得的土地。

四、已取得转用征收批准文件的土地。

五、其他依法取得的土地。

按照《土地管理法》等相关法律法规规定应当依法收回国有土地使用权的，由自然资源和规划局拟订《国有土地使用权收回

方案》，按照规定程序履行报批手续。

对土地使用权转让申报价比标定地价低 20% 以上的依法行使优先购买权的，由县不动产登记中心告知土地储备中心，土地储备中心按转受双方申报转让时的价格拟定土地收购储备方案，经自然资源和规划局、财政局确认后报县政府批准。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备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，不得为储备而强制征收土地。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。

第五章 前期开发、管护与供应

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

第十二条 土地储备中心应组织开展对储备土地必要的前期开发，为政府供应土地提供必要保障。

储备土地的前期开发应按照该地块的规划，根据需要完成必要的道路、供水、供电、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。具体工程要按照有关规定和法定程序，确定工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。

前期开发工程施工期间，土地储备中心应对工程实施监督管理。工程完成后，土地储备中心应按规定组织开展验收或委托专

业机构进行验收。

第十三条 各乡镇政府、街道办事处、管委会（管理中心）负责做好辖区内储备土地入库前的管护（如委托管护人管理，应签订管护合同，明确双方的权利和义务）；负责将储备土地和拟储备土地纳入土地执法动态巡查范围，依法履行巡查、监管、查处等法定职责。

第十四条 储备土地需要临时利用的，下列单位和个人可以作为临时利用使用人：

- 一、因城市管理建设需要由县政府确定的管理单位。
- 二、土地储备中心按规定通过招租方式确定的承租人。

管护人在管护期间需对储备土地进行临时利用的，应当征得土地储备中心同意，并支付临时使用费。

第十五条 土地储备中心应建立土地储备项目档案和台账，及时录入自然资源部全民所有土地资产管理信息系统，进行动态管理。

第十六条 储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应纳入县年度土地供应计划，由自然资源和规划局等相关部门统一组织依法完成土地供应。供地完成后将相应数据提供给土地储备中心，完成土地储备监测监管系统相关信息和数据的填报。

第十七条 土地储备开发成本包括

- 一、组织勘测定界、地上物调查评估、施工设计等费用；
- 二、征地、拆迁及地上附着物补偿费（以乡镇政府或房屋征

收部门签订的补偿安置协议为准)；

三、建设用地报批、出让前相关税费(成片开发方案及衔接方案编制费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、社会保障费、社会保障风险金等由自然资源和规划局确定；耕地占用税由税务部门确定；森林植被恢复费、草原植被恢复费等由林草部门确定)；

四、地上物拆除、渣土清运费、地下管网、电力及通讯线路或其他需要移建的地面、地下建(构)筑物的拆移等费用；

五、土地平整及市政基础设施配套建设费等土地开发费用(以工程完成后审计报告为准)；

六、土地储备开发过程中发生的审计、评估、招标、工程监理等费用；

七、评估费、测绘费、公证费、社会稳定风险评估费、地灾评估费、土壤污染状况调查费等中介服务费。

八、储备土地管理费(提取标准按土地及地上物补偿总和的2%-4%提取。主要用于征地、安置、拆迁过程中的办公支出；其他非经费人员的必要开支；储备土地绿化管养、砌建围墙、围挡及日常现场看护、巡查、管理等费用)；

九、财务费、不可预见费及其他符合规定的支出。

第六章 资金管理

第十八条 土地储备资金来源包括

一、财政局从已供应的储备土地出让收入中安排给土地储备

中心的征收和补偿费用、土地开发费用及其他相关费用；

二、财政局从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；

三、财政局从申请拨付的土地储备专项债券中安排用于土地储备的资金；

四、经县政府批准可用于土地储备的其他资金；

五、上述资金产生的利息收入。

财政局根据土地储备的需要以及预算安排，及时核拨用于土地储备的各项资金，实行专款专用。

第十九条 土地储备中心应严格按照规定用途使用土地储备资金。财政、审计、监察等部门应当对土地储备资金的使用加强监督检查，对重点项目跟踪审计。

第七章 监管责任

第二十条 信息化监管。土地储备中心应按要求在全民所有土地资产管理信息系统中填报地块（项目）管理、年度土地储备计划（调整计划）、资产分配、拟收储、入库、预出库、土地储备专项债券等相关信息，接受自然资源和规划局监督管理。土地储备中心应按相关法律法规和规范性文件开展工作。

第二十一条 部门分工监管。自然资源和规划局、财政局应按照部门职能互相配合，制定相关管理办法，监管土地储备工作。

第八章 附 则

第二十二条 本办法由财政局、自然资源和规划局、土地储

备中心负责解释。

第二十三条 本办法有效期 5 年，自发布之日起实施。《滦平县土地储备管理办法》（滦政通〔2019〕17 号）同时废止。