海口市土地储备办法

 （2005年5月31日海口市人民政府令第51号公布 2019年5月7日海口市人民政府令第109号修改 ）

第一章 总则

第一条 为加强土地管理，切实保护耕地，提高政府对土地市场的宏观调控能力，促进土地合理开发利用，根据《中华人民共和国土地管理法》以及相关法律法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内的土地储备管理工作，适用本办法。

第三条 本办法所称土地储备，是指市人民政府根据社会经济发展的需要，按照土地利用总体规划和城市规划的要求，采取征收（用）、收回、收购、置换等方式，对城市建设用地统一储备、统一整理、统一管理、统一供应的行为。

第四条 市人民政府建立市土地储备联席会议制度，市土地储备联席会议负责审议处理土地储备工作中的重大事项。

市土地储备整理中心在市土地行政主管部门指导和监管下，具体实施土地储备工作。

第五条 市规划、建设、房产、财政、审计、发展和改革等有关部门应当按各自职责，积极配合做好土地储备工作。

第二章 土地储备

第六条 下列土地应当进行储备：

（一）本市行政区域未利用的国有土地；

（二）依法无偿收回或以核发换地权益书方式收回的闲置土地；

（三）经依法处理后收回的各类违法用地；

（四）土地使用权出让期届满被依法收回的土地；

（五）市区范围内无土地使用权人的土地；

（六）市人民政府统一征收后暂不供应的新增建设用地；

（七）为实施城市规划，由市人民政府决定收回或收购的国有土地；

（八）因单位撤销、迁移、解散、破产、进行产业结构调整或其他原因需要收回或调整的原划拨土地；

（九）市人民政府行使优先购买权而取得的土地；

（十）市人民政府通过置换取得的土地；

（十一）其他需要进行储备的国有土地。

第七条 市土地储备整理中心应根据本市社会经济发展和城市建设的需要，按照土地利用总体规划和城市规划的要求，制订土地储备计划，经市土地储备联席会议审核后报市人民政府批准实施。

第八条 符合本办法第六条第（一）、（二）、（三）、（四）、（五）项规定的国有土地，直接由市土地储备整理中心纳入土地储备库储备。

第九条 因实施城市规划或单位解散、破产、进行产业结构调整，需要收回划拨土地的，由市土地行政主管部门按规定报批后收回土地使用权，纳入土地储备库储备。

因单位迁移、撤消等原因停止使用原划拨土地的，由市土地行政主管部门按规定报批后收回土地使用权，纳入土地储备库储备。

依照本条第一款的规定收回土地使用权的，对土地使用权人和有关权益人应当给予适当的补偿。

第十条 因实施城市规划或政府调整产业布局需要时，对涉及的以有偿出让或转让方式取得的土地使用权，依法不能无偿收回的，由市土地储备整理中心按本办法的规定予以收购。

第十一条 下列土地交易时，在同等条件下，经报市人民政府批准后，由市土地储备整理中心予以优先收购：

（一）法院裁定抵偿债务的闲置土地；

（二）划拨地；

（三）其他可以优先收购的土地。

第十二条 以收回、收购方式实施土地储备的，由市土地储备整理中心按照下列程序办理：

（一）确定土地收回或收购的对象，并对土地有关情况进行实地调查、核实。

（二）对拟收回或收购的土地及其地上建筑物、附着物的价值以及拆迁、安置等费用进行测算。

（三）制订收回或收购土地的方案，报市人民政府审批。

（四）收回或收购土地的方案经批准后，签订《国有土地使用权收购合同》或《收回国有划拨土地使用权补偿合同》，并向原土地使用权人支付收回或收购土地的各项费用。

（五）办理土地变更登记，纳入土地储备库储备。

第十三条 采取补偿方式收回划拨土地使用权的，按有关规定依法给予补偿。

收回或收购以有偿出让或转让方式取得的土地使用权，按评估现值予以补偿；其地上建筑物、附着物按市场评估价给予补偿。

需要拆迁安置的，按国家法律法规和本办法的有关规定处理。

第十四条 以置换方式实施土地储备的，应当按照平等、自愿的原则，由置换双方当事人协商签订土地置换协议，报市人民政府批准后执行。

第十五条 公益设施及非经营性的公共设施和基础设施用地应当纳入土地储备库管理，但已登记土地使用权的除外。

第十六条 列入规划储备范围并已办理征收手续的土地，经批准，可由原土地所有权人或使用权人临时有偿使用。

市土地储备整理中心可以与原土地所有权人或使用权人约定，在政府需要使用前款规定的土地时无条件退还，地上附着物及青苗不予补偿。

第三章 储备土地的前期开发整理

第十七条 储备土地由市土地储备整理中心统一组织前期开发整理，形成建设用地条件后方可供应。

储备土地的前期开发整理应当依照国民经济发展规划、土地利用总体规划和城市规划有计划、有步骤的进行，促进土地增值和科学合理利用。

第十八条 储备土地整理工程应当采取公开招标投标等公平竞争方式确定土地整理单位。

第十九条 市人民政府可以将储备土地交由指定的国有独资公司进行开发经营，确保储备土地保值增值。

第四章 储备土地的供应

第二十条 储备土地供应应当坚持控制总量、限制增量、盘活存量的原则，实行计划管理，保证政府对土地市场的有效调控。

储备土地供应应当优先保护重点项目用地。

第二十一条 储备土地由市土地行政主管部门依法供应。

第二十二条 储备土地的供应，应当符合城市规划。

储备土地供应前，市土地行政主管部门应当征求市城市规划行政主管部门的意见，明确建设用地规划设计条件。

1. 土地储备资金管理

第二十三条 设立土地储备资金，土地储备资金用于政府储备土地的征收（用）、收回、收购和进行土地的前期开发整理。

土地储备资金实行财政专户管理，封闭运行、滚动发展，接受审计机关的审计监督。

第二十四条 土地储备资金来源：

（一）市财政拨付用于土地储备的启动资金；

（二）储备土地出让收益部分的30%；

（三）储备土地抵押或者土地收益权质押贷款；

（四）其他应纳入土地储备资金的收入；

（五）上述各项资金形成的利息收入。

储备土地出让收益由市财政部门负责审核确认。市财政部门应当及时拨付土地储备资金和土地储备成本。

第二十五条 土地储备资金不能满足土地开发整理业务需要时，经批准，市人民政府可以通过合作、联营、入股、发行土地债券、设立土地基金等方式筹措资金。

第二十六条 市土地储备整理中心应定期向市土地储备联席会议报告土地征收（用）、收回、收购、开发整理资金以及储备土地出让收入情况，接受市土地储备联席会议的指导和监督。

第六章 法律责任

第二十七条 市土地储备整理中心未按规定支付土地收购补偿费用的，原土地使用权人有权依法解除土地收购合同。

第二十八条 原土地使用权人未按合同约定交付土地及地上建筑物、附着物，或者在交付土地时，擅自处理地上建筑物、附着物的，市土地储备整理中心有权要求其改正并继续履行土地收购合同，并可要求原土地使用权人赔偿相应的经济损失。

第二十九条 原土地使用权人违反本办法规定，拒不办理土地收购储备手续的，不影响收购土地方案的实施。

第三十条 擅自占用和处分储备土地的，由市土地行政主管部门按非法占地论处，造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十一条 土地储备工作人员玩忽职守，滥用职权，或徇私舞弊，索贿受贿，构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予相应的行政处分。

第七章 附则

第三十二条 本办法具体应用中的问题由市国土资源局负责解释。

第三十三条 本办法自2005年6月15日起施行。2001年12月5日市人民政府发布的《海口市土地储备办法》同时废止。