

海口市土地储备办法

(2022年2月16日海口市人民政府令第120号公布)

第一条 为加强土地储备管理,提高政府对土地市场的宏观调控能力,促进土地资源的高效配置和合理开发利用,根据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》等有关规定,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,按照国土空间规划和土地储备计划的要求,对依法取得的土地进行统一储备、统一整理、统一管护以备供应的行为。

第四条 市自然资源和规划主管部门是土地储备工作的管理部门。市土地储备整理中心是具体实施土地储备工作的机构。

第五条 各区人民政府、市发展和改革委员会、住房和城乡建设、生态环境、财政、商务等相关部门应当按各自职责做好土地储备工作。

第六条 市自然资源和规划主管部门应当会同市发展和改革委员会、财政、住房和城乡建设等相关部门和各区人民政府,根据本

市国民经济和社会发展规划、国土空间规划以及土地市场供需状况等，编制土地储备三年滚动计划，合理确定未来三年土地储备规模，在土地储备的总量、资金需求、结构、布局、时序以及储备土地供应等方面做出统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

第七条 市自然资源和规划主管部门会同各相关单位，根据本市国民经济和社会发展规划、国土空间规划，结合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，按照《土地储备管理办法》规定的内容，于每年第三季度编制完成下一年度土地储备计划。

第八条 土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划，由市自然资源和规划主管部门报市人民政府批准并提交省自然资源和规划主管部门备案后实施。

因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原审批程序备案、报批。

第九条 入库的储备土地必须符合以下条件：

（一）符合国土空间规划。在实施土地储备计划前，应当核查土地的地块信息，对存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐

患、地质灾害风险等情况的土地，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。

（二）产权清晰。市自然资源和规划主管部门应当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，不得为了收储而强制征收土地。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。

第十条 在国土空间规划确定的建设用地范围内，下列土地应当进行储备：

- （一）未利用的国有土地；
- （二）经依法处理后收回的各类违法用地；
- （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土地；
- （四）无土地使用权人的土地；
- （五）未登记土地使用权的公益设施用地、非经营性的公共设施用地和基础设施用地；
- （六）依法收回的闲置土地；
- （七）市人民政府统一征收后暂不供应的新增建设用地；
- （八）为实施国土空间规划进行旧城区改建以及其他公共利

益需要，由市人民政府决定收回的国有土地；

（九）因单位撤销、迁移等原因停止使用的原划拨土地；

（十）因流转价格低于基准地价 20%，市人民政府行使优先收购权取得的土地；

（十一）市人民政府通过置换取得的土地；

（十二）其他经市人民政府依法批准储备的国有土地。

第十一条 符合本办法第十条第（一）（二）（三）（四）（五）项规定的国有土地，由市土地储备整理中心直接纳入土地储备库储备。

第十二条 符合本办法第十条第（六）项规定，涉及闲置土地收回的，按照有关闲置土地处置的法律、法规规定办理。

符合本办法第十条第（七）项规定，以征收方式储备国有土地的，按照有关法律、法规规定办理。

第十三条 符合本办法第十条第（八）、（九）、（十）项规定，以收回、收购方式实施土地储备的，按照下列程序办理：

（一）核查权属。市自然资源和规划主管部门对拟收回或收购的土地权属、面积、四至范围、用途及地上建（构）筑物、附着物的权属、面积等情况进行实地调查、核实，确定土地收回或收购的对象。

（二）测算费用。以有偿方式收回或收购土地使用权，市土地储备整理中心与土地使用权人协商委托评估机构对拟收回或收购的土地、建（构）筑物、附着物的价值进行评估，并对拆迁、安置等费用进行测算。

（三）方案报批。市土地储备整理中心拟订土地使用权收回或收购方案，经市自然资源和规划主管部门审核后报市人民政府批准。

（四）签订合同、支付费用。以有偿方式收回或收购土地使用权，收回或收购方案经批准后，市自然资源和规划主管部门应当与土地使用权人签订《收回国有土地使用权补偿合同》或《国有土地使用权收购合同》，并向土地使用权人支付收回或收购土地的各项费用。

（五）注销登记。以无偿方式收回土地使用权的，市自然资源和规划主管部门下达收回决定后，由市土地储备整理中心向市不动产登记机构申请办理土地使用权注销登记手续；以有偿方式收回或收购土地使用权的，市自然资源和规划主管部门按约定向土地使用权人支付收回或收购土地的各项费用后，由市土地储备整理中心向市不动产登记机构申请办理注销登记手续。

（六）入库储备。市土地储备整理中心凭土地收回或收购手

续办理储备土地的不动产登记手续并入库储备。

第十四条 采用有偿方式收回或收购土地使用权的补偿标准，由市土地储备整理中心与土地使用权人根据土地及地上建（构）筑物、附着物评估结果协商，经市自然资源和规划主管部门会同市财政部门确认。

第十五条 符合本办法第十条第（十一）项规定，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。

第十六条 储备土地由市土地储备整理中心统一组织前期开发、管护和临时利用。

第十七条 市土地储备整理中心应对储备土地进行必要的前期开发，形成建设用地条件后方可供应。

储备土地的前期开发应当依照国土空间规划有计划、有步骤地进行，促进土地增值和科学合理利用。

储备土地的前期开发应当采取公开招标投标等公平竞争方式确定工程勘察、设计、施工和监理等单位。

储备土地的前期开发应当完成地块内的道路、供水、供电、供气、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。市土地储备整理中心应对前期开发工程

实施监督管理和组织验收，并报市自然资源和规划主管部门备案。

第十八条 市土地储备整理中心可以对纳入储备的土地采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护。

采取委托管护的，市土地储备整理中心可以委托属地政府、相关职能部门、园区管理机构、原土地使用权人管理，也可按政府采购相关规定确定受托管护单位，并对管护单位的工作进行监督管理。

第十九条 市自然资源和规划主管部门建立巡查制度，土地储备机构及受托管护单位应当按照巡查制度加强储备土地管理，发现储备土地上存在非法占地、违法建设、违规倾倒垃圾、违规排放污染物等侵害储备土地权利的行为，应当及时制止并报告综合行政执法部门处理。

第二十条 在储备土地未供应前，经市自然资源和规划主管部门同意，市土地储备整理中心可通过出租、临时使用等方式对储备土地及地上建（构）筑物加以利用，并应当签订书面协议明确双方权利义务，利用期限一般不超过两年，且不能影响土地供应。需要在储备土地上临时搭建建（构）筑物的，应当按照有关规定报批，不得修建永久性建筑物。

经依法批准临时利用储备土地用于经营性用途的，临时利用人应当缴纳临时利用费。储备土地临时利用取得的收入，应全部缴入财政账户。

临时利用储备土地用于市政设施、公共服务设施等非经营性用途的，经批准可以不收取临时利用费。

第二十一条 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。

储备土地应当优先供应重点项目。

第二十二条 储备土地由市自然资源和规划主管部门依法供应。

供应储备土地应当进入省级统一的土地交易市场进行交易。

第二十三条 储备土地供应前，应当明确储备土地的规划设计技术条件。

市自然资源和规划主管部门应会同市发展和改革委员会、住房和城乡建设、财政、商务等部门制定储备土地出让控制指标，确定建设用地供应准入标准，在土地招标、拍卖、挂牌出让公告和土地出让合同等文件中予以明确。

依法供应土地后，对未达标的项目，可以按土地出让合同约定

定退还原土地出让金及利息后收回土地使用权，地上建（构）筑物、附着物及相关设施按约定进行处理。

第二十四条 储备土地入库前，市土地储备整理中心应当向市不动产登记机构申请办理储备土地登记手续，登记的使用权类型统一确定为“其他（政府储备）”。

储备土地入库前已发证的，市土地储备整理中心在办理储备土地登记手续前，应先向市不动产登记机构申请收回并注销原不动产权证书及不动产登记证明。

供应储备土地之前，市土地储备整理中心应当向市不动产登记机构申请办理储备土地的注销登记手续。

第二十五条 土地储备资金通过政府预算安排，实行国库集中支付管理，专款专用，接受审计机关的审计监督。

市土地储备整理中心应当严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。市土地储备整理中心所需的日常经费，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。

第二十六条 土地储备资金来源于下列渠道：

（一）市财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排用于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；

(二)市财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金;

(三)经市财政部门批准可用于土地储备的其他资金;

(四)上述各项资金产生的利息收入。

第二十七条 土地储备资金使用范围具体包括:

(一)征收、收回或收购土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用。包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费,以及依法需要支付的与征收、收回或收购土地有关的其他费用。

(二)储备土地的前期土地开发费用。包括与储备土地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设和其他前期费用。

(三)需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出。

(四)经市财政部门批准的与土地储备有关的其他支出。包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护过程中发生的相关费用。

第二十八条 市土地储备整理中心应于每年第三季度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主管部门审核,报市财政部门审定后执行。年度终了,市土地储备整理

中心向市财政部门报送土地储备资金收支项目决算，由市财政部门审核或者由市财政部门选定具有良好信誉、执业质量高的会计师事务所等相关中介机构进行审核。

第二十九条 市土地储备整理中心应按要求在土地储备监测监管系统中填报储备土地、已供储备土地、储备土地资产存量和增量、储备资金收支等相关信息，接受主管部门监督管理。

第三十条 市自然资源和规划主管部门负责监管土地储备机构、业务运行、资产管理及资金使用，定期考核，加强对市土地储备整理中心的管理与指导；及时核准上传市土地储备整理中心在土地储备监测监管系统中的信息，审核调整土地储备计划及资金需求。

市财政部门负责审核土地储备资金收支预决算、监督管理资金支付和收缴等工作。

第三十一条 原土地使用权人未按合同约定交付土地及地上建（构）筑物、附着物，或者在交付土地时，擅自处理地上建（构）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。

第三十二条 擅自占用、处分储备土地的，按非法占地论处，

造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十三条 土地储备工作人员和储备土地管护单位相关责任人员玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊，索贿受贿的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 本办法具体应用中的问题由市自然资源和规划主管部门负责解释。

第三十五条 本办法自 2022 年 4 月 1 日起施行。2005 年 5 月 31 日市人民政府发布的《海口市土地储备办法》同时废止。