

JNCR - 2021 - 0010004

济南市人民政府文件

济政发〔2021〕6号

济南市人民政府 关于印发济南市土地储备办法的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

现将《济南市土地储备办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市人民政府

2021年4月2日

（联系电话：市土地储备中心业务五处，66605161）

（此件公开发布）

济南市土地储备办法

第一章 总 则

第一条 为加强土地储备管理，规范土地储备行为，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源高效配置和合理利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《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）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本市历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、章丘区、济阳区、济南高新区、市南部山区、济南新旧动能转换先行区（以下统称“相关区”）土地储备工作适用本办法。

第三条 本办法所称土地储备，是指市自然资源和规划部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，通过收回、收购、征收等方式依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。

第四条 市政府统一领导全市土地储备工作，由市国有建设用地使用权招标采购挂牌出让工作联席会议（以下简称市招拍挂联席会议）研究解决土地储备工作中的重大问题，

报市政府批准。市自然资源和规划部门主管全市土地储备工作，负责组织土地储备计划编制和对计划执行情况的监督管理；市财政部门负责监管土地储备资金及形成资产；市发展改革、住房城乡建设等部门、相关区政府（含代管镇、街道的功能区管理机构，下同）及其自然资源主管部门按照各自职责做好土地储备相关工作。

第五条 市土地储备中心承担相关区土地储备实施工作。莱芜区、钢城区土地储备工作按照省委省政府相关要求执行。

第二章 土地储备计划

第六条 市自然资源和规划部门负责根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等，组织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，对三年内可储备的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面作出统筹安排，优先储备闲置和低效利用的国有存量建设用地、重大基础设施周边土地以及城市建设规划调整、旧城改造和城市更新、新旧动能转换涉及的土地。

第七条 根据城市建设发展和土地市场调控需要，结合国民经济和社会发展规划、国土空间规划、土地储备三年滚动计划、土地利用年度计划等，合理制定年度土地储备计

划。年度土地储备计划内容应包括：

（一）上年度末储备用地结转情况（含上年度末的拟收储土地及入库储备用地的地块清单）；

（二）年度新增储备用地计划（含当年新增拟收储土地和新增入库储备用地规模及地块清单）；

（三）年度储备用地前期开发计划（含当年前期开发地块清单）；

（四）年度储备用地供应计划（含当年拟供应地块清单）；

（五）年度储备土地临时管护计划；

（六）年度土地储备资金需求总量。

其中，拟收储土地是指已纳入土地储备计划或经区级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地；入库储备土地是指土地储备机构已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

第八条 建立年度土地储备计划报批制度。市自然资源和规划部门会同市财政部门于每年第三季度组织编制下一年度土地储备计划，提交省自然资源厅备案，报市政府批准后实施。因城市规划建设、土地市场变化等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原程序备案、报批。

第三章 土地储备项目实施

第九条 纳入年度土地储备计划的土地按项目实施管理。土地储备项目的实施主体为市土地储备中心。土地储备项目按照市场化方式确定承接主体，也可直接委托区政府或报经市政府批准后由市级项目承接主体组织实施。

第十条 市自然资源和规划部门负责编制土地储备项目实施方案，实施方案主要包括规划范围及指标、资金测算、配套建设用地代征范围、配套建设内容及标准、经济可行性分析、完成时限等内容。

第十一条 土地储备项目实施方案经市招拍挂联席会议审议后报市政府批准。

第十二条 经批准的土地储备项目，市土地储备中心与以市场化方式确定的承接主体签订项目实施合同，或者与区政府、市级项目承接主体签订项目委托实施合同。

第十三条 应当对储备土地开展必要的前期开发，为政府供应土地提供保障。储备土地的前期开发应当按照该地块规划，完成对储备土地范围内规划城市次干道级别以下道路（含次干道路）、排水、供水、供气、路灯、绿化、电力、通讯、供热、土地平整等配套基础设施建设。

第四章 土地收回与收购

第十四条 下列国有土地，可通过无偿方式收回并纳入

储备：

（一）土地有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者应申请续期而未申请的或者申请续期未获批准的；

（二）因单位撤销等原因停止使用原划拨土地的；

（三）公路、铁路、机场、矿场等经依法核准报废的；

（四）因企业（单位）自身原因，超过土地有偿使用合同约定的动工开发期限 2 年未动工开发被认定为闲置土地的；

（五）法律、行政法规规定可无偿收回的其他国有土地。

土地无偿收回由市自然资源和规划部门报有批准权的人民政府批准后，作出收回决定。

第十五条 下列国有土地应当通过有偿方式收回并纳入储备：

（一）因公共利益需要使用土地的；

（二）因实施城市规划开展旧城区改建确需使用土地的；

（三）法律、法规规定应当有偿收回的其他国有土地。

具体标准和办法由市自然资源和规划部门制定并经市政府批准后实施。

第十六条 下列国有土地可通过收购方式储备：

（一）土地使用权人申请由政府收购其土地的；

（二）土地使用权转让，政府依法享有优先购买权的；

（三）其他可以依法收购的国有土地。

第十七条 按照“市县同权”原则，由相关区自然资源主管部门承担国有土地有偿收回、收购相关工作，具体实施程序如下：

（一）接受土地收回任务或者受理土地收购申请；

（二）征询拟收回（购）地块规划性质、申请规划条件（包括用地范围、用地性质、建筑密度、容积率、绿地率等规划指标）或者规划意见（包括用地范围、用地性质等）；

（三）对拟收回（购）的土地及其地上建（构）筑物等权属、权利、地下管线、高压线等有关情况开展实地调查和审核，调查结果应由土地使用权人确认；

（四）委托具有相应资质的测绘机构对土地及地上建（构）筑物进行测绘，出具测绘成果（包括勘测定界图、成果表和宗地图等）；

（五）与使用权人协商选定具有相应资质的评估机构，依据测绘成果对拟收回（购）的土地及其地上建（构）筑物价值实施评估；

（六）依据或参照评估结果，与土地使用权人签订土地收回或收购合同，由市自然资源和规划部门报有批准权的人民政府批准收回土地使用权；

（七）依法办理土地及地上建（构）筑物等不动产注销或变更登记手续。

第十八条 土地有偿收回、收购，被收回（购）土地使

用权人应当提供下列材料：

- （一）土地、建（构）筑物及附属物权属证明；
- （二）相关权利人身份证明；
- （三）相关图件、数据资料；
- （四）其他需要提供的资料。

第十九条 有偿收回或者收购国有土地的，应当签订国有土地使用权收回或者收购合同。收回（购）合同由相关区自然资源主管部门、土地储备项目承接主体与土地使用权人签订；市土地储备中心自行实施的，由市土地储备中心与土地使用权人签订。依法通过决定收回的土地，不再签订土地收回合同。

第二十条 土地收回（购）合同应包括以下主要内容：

- （一）被收回（购）土地使用权人名称、地址、法定代表人、地块位置、四至范围、面积、用途及地上建（构）筑物状况和房地产权属情况；
- （二）土地收回（购）补偿方式及金额；
- （三）交付土地的期限及交地条件；
- （四）合同签订方约定的权利义务；
- （五）违约责任；
- （六）纠纷的处理；
- （七）其他有关事宜。

收购土地补偿标准由区自然资源主管部门与土地使用权

人根据评估结果协商，经市自然资源和规划、财政部门审核，由市招拍挂联席会议研究确定。

第二十一条 涉及国有土地上房屋征收的片区范围内，被征收非住宅房屋产权人选择土地收回的，市土地储备中心或相关区自然资源主管部门应当自收到房屋征收部门转交申请之日起 15 日内予以答复。同意收回的，进入收回程序；不同意收回或者自同意收回决定作出之日起 45 日内未达成收回协议的，按照国有土地上房屋征收政策执行。国有土地上房屋被依法征收的，国有土地使用权同时收回，不再履行土地使用权收回及审批手续，直接办理土地使用权核减或注销手续。

第五章 土地储备与管护

第二十二条 市土地储备中心应当建立土地储备库，严格执行入库出库制度，对储备土地实行统一管理。未经市土地储备中心储备的土地原则上不得实施供地。

第二十三条 下列土地可纳入储备范围：

- (一) 依法收回的国有土地；
- (二) 收购的土地；
- (三) 行使优先购买权取得的土地；
- (四) 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；

(五) 其他依法取得的土地。

第二十四条 储备土地入库应当达到以下标准：

(一) 储备土地应符合国土空间规划。存在污染、文物遗存、矿产压覆、地质灾害风险等情况的土地，在相关单位按规定完成核查、评估和治理之前，不得纳入土地储备库。

(二) 储备土地入库必须产权清晰。对于土地取得方式及程序不合规、补偿不到位、权属不清晰的土地，不得入库储备。国有土地收回或收购的，应注销原不动产权证书。

(三) 储备土地原则上实行净地入库。合同约定净地移交的，应完成地上建（构）筑物拆除；依据规划及其他要求需要保留地上建（构）物的，应确保地上建（构）筑物完整。

第二十五条 对依法纳入储备的土地，按照“权属清晰、管护规范、责任明确、确保安全”的原则实施管护，确保储备土地安全。储备土地管护由土地储备机构负责，可采取自行管护、委托管护或临时利用三种方式。市土地储备中心应制定统一管护标准，实施规范化管理，加强巡查监督。储备土地未经批准不得搭建任何建（构）筑物。

第六章 土地储备资金

第二十六条 土地储备资金来源范围包括：

(一) 市财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收

入中安排给土地储备机构的征地和拆迁补偿费用以及国有土地收回（购）、优先购买、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）发行地方政府专项债券筹集的土地储备资金；

（四）经市财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

市财政部门应当根据土地储备需要以及预算安排，及时拨付用于土地储备的各项资金。

第二十七条 土地储备资金使用范围包括：

（一）征收、收购、优先购买或收回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、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用；

（二）征收、收购、优先购买或收回土地后实施必要的前期土地开发的费用；

（三）按照财政部关于规范土地储备和资金管理规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出；

（四）经同级财政部门批准的与土地储备有关的其他费用，包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价

评估以及管护中围栏、围墙等建设支出。

第二十八条 市土地储备中心按照年度计划编制土地储备资金收支项目预算，并纳入部门预算编制，相关预算按预算法法定程序执行、管理。年度末期，市土地储备中心向市财政部门报送土地储备机构部门决算，由市财政部门组织审核。

第二十九条 土地储备资金收支管理严格执行财政部、自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用；土地储备机构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。

第七章 监督管理

第三十条 市土地储备中心应当按要求在土地储备动态管理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、土地储备专项债券等相关信息，接受主管部门监督管理。

第三十一条 市土地储备中心将土地储备地块明细及业务开展情况按季度向市自然资源和规划部门报告，将土地储备资金使用情况报送市财政部门。

第三十二条 市自然资源和规划部门负责对土地储备机构的业务运行、资产管理及资金使用实施监管，及时审核土

地储备机构在土地储备监测监管系统中的相关信息，审核调整土地储备计划及资金需求，配合市财政部门做好土地储备专项债券额度管理及发行等相关工作。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及土地储备专项债券发行、还本付息等工作，确保土地储备资金专款专用。

第八章 附 则

第三十三条 商河县、平阴县、莱芜区、钢城区可参照执行本办法，也可另行制定办法。

第三十四条 本办法自 2021 年 4 月 2 日起施行，有效期至 2026 年 4 月 2 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，济南警备区，市法院，市检察院。
各民主党派市委，市工商联。

济南市人民政府办公厅

2021年4月2日印发
