

山东省国有土地储备办法

(征求意见稿)

第一章 总 则

第一条（立法目的） 为了加强土地调控，优化土地资源配
置，促进土地节约集约利用，根据有关法律、法规，结合本省实
际，制定本办法。

第二条（适用范围） 本省行政区域内国有土地储备及其监
督管理，适用本办法。

本办法所称国有土地储备，是指县级以上人民政府通过收
回、收购、征收等方式依法取得土地，进行前期开发、储存以备
统一供应的行为。

第三条（遵循原则） 国有土地储备应当遵循政府主导、规
模适度、规范有序、严格管理的原则。

第四条（政府职责） 县级以上人民政府应当加强对国有土
地储备工作的领导，建立健全土地储备协调运行机制，研究解决
土地储备工作中的重大问题。

第五条（管理体制） 县级以上人民政府国土资源主管部门
负责本行政区域内的国有土地储备管理工作。

发展改革、财政、住房城乡建设、海洋与渔业、城乡规划等部门应当按照各自职责，做好国有土地储备的相关工作。

第六条（储备机构） 县级以上人民政府国土资源主管部门所属的土地储备机构承担国有土地储备的具体工作。

土地储备机构应当按照规定列入国家土地储备机构名录。

第二章 储备计划

第七条（计划管理） 国有土地储备实行计划管理。

市、县土地储备计划应当与省级土地储备计划相衔接。

第八条（计划编制） 县级以上人民政府应当组织国土资源、发展改革、财政、城乡规划等部门和人民银行分支机构，根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡规划和土地利用年度计划，结合用地需求和土地调控的要求，编制年度土地储备计划，并报上一级国土资源主管部门备案。

第九条（计划内容） 年度土地储备计划应当包括储备的总量、结构、布局、方式和前期开发规模、供应规模等内容，并作为制定年度土地储备资金收支预算、确定土地储备融资规模的主要依据。

第十条（编制项目实施方案） 县级以上人民政府国土资源

主管部门组织实施年度土地储备计划时，应当编制项目实施方案。

项目实施方案应当包括土地现状、规划用途、储备方式、前期开发、资金来源等内容。

第三章 储备范围与程序

第十一条（储备范围） 下列国有土地可以纳入储备范围：

- （一）依法收回或者收购国有土地使用权取得的土地；
- （二）已办理农用地转用、土地征收手续的土地；
- （三）政府依法行使优先购买权取得的土地；
- （四）已规划为建设用地的国有未利用地；
- （五）政府组织实施填海项目竣工后形成的土地；
- （六）其他依法取得的土地。

国家和省重大基础设施和重点工程建设用地、重大发展战略确定的特定区域用地以及其他建设用地，经省人民政府确定，纳入省级储备范围。

第十二条（收回储备） 通过收回国有土地使用权取得土地进行储备的，应当经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府依法作出国有土地使用权收回决定，并由国土资源主管部门

依法办理土地注销登记手续。

有偿收回国有土地使用权的，应当由国土资源主管部门会同有关部门制定补偿方案，报经原批准用地的人民政府或者有批准权的人民政府批准后进行补偿。

第十三条（收购储备） 通过收购国有土地使用权取得土地进行储备的，应当按照下列程序进行：

（一）土地储备机构对拟收购的土地及其地上建筑物、构筑物等权属和现状进行实地调查，调查结果应当由土地使用权人确认；

（二）土地储备机构与土地使用权人协商选定具有相应资质的评估机构对拟收购的土地及其地上建筑物、构筑物价值进行评估，拟定收购方案；

（三）收购方案经本级人民政府批准后，由土地储备机构与土地使用权人签订收购合同；

（四）国土资源主管部门依法办理土地注销登记手续。

第十四条（征收储备） 政府依法批准农用地转用、征收的土地，由国土资源主管部门依法办理土地注销登记手续后，可以纳入国有土地储备。

未依法进行征地补偿安置的，不得纳入国有土地储备。

第十五条（优先购买权储备） 政府依法行使优先购买权取

得土地进行储备的，应当作出收购决定，并向土地使用权人支付收购费用后，由国土资源主管部门依法办理土地注销登记手续。

第十六条（未利用地和填海土地储备） 规划为建设用地的国有未利用地和政府组织实施填海项目竣工后形成的土地，由国土资源主管部门报经有批准权的人民政府批准并依法办理土地登记手续后，可以纳入国有土地储备。

第十七条（储备条件） 纳入储备的国有土地应当符合规划、来源合法、权属明确、补偿到位。符合法定要求的，由市、县人民政府依法向土地储备机构核发国有土地使用权证书。

储备土地的规划用途，由市、县人民政府城乡规划部门提出。

第四章 开发利用

第十八条（管护） 土地储备机构应当对储备的土地采取必要的措施进行保护管理，防止侵害储备土地权利行为的发生。

第十九条（前期开发） 土地储备机构应当做好储备土地的开发整理，并组织开展对储备土地进行道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化等前期开发工作。

对储备土地进行前期开发的，应当依法通过公开招标等方式选择工程设计、施工和监理等单位，合理控制开发周期，并对工

程施工进行监督管理和组织验收。

第二十条（临时利用） 临时利用储备土地的，应当签订临时利用合同，并不得建设永久性建筑物、构筑物。临时利用期限最长不得超过两年。

在城市规划区内进行临时建设的，应当经市、县人民政府城乡规划部门批准。

第二十一条（供地条件） 储备的土地完成前期开发整理后应当及时纳入土地供应计划，由市、县人民政府国土资源主管部门统一组织供地。

储备的土地供应前，城乡规划部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件；未确定规划条件的，不得供地。

第二十二条（信息公开） 土地储备机构应当将储备土地的位置、面积、用途、规划条件等信息及时向社会公布。

第五章 资金管理

第二十三条（储备资金） 土地储备资金实行预决算管理，专款专用。

土地储备机构应当根据年度土地储备计划，按宗地编制土地

储备资金收支预算，经国土资源主管部门审核后，报财政部门审定。需要调整资金项目收支预算的，应当编制预算调整方案并按规定程序报批。

土地储备机构应当按规定编制土地储备资金收支决算，列明宗地支出情况，经财政部门审核后，报本级人民政府批准。

第二十四条（储备融资） 土地储备需要融资的，应当纳入地方政府性债务统一管理。

年度土地储备融资规模由土地储备机构提出。财政部门应当会同国土资源主管部门和人民银行分支机构，根据年度土地储备计划进行核定，经本级人民政府审核后按规定程序报省财政部门核准。

第二十五条（资金监管） 土地储备机构应当加强资金风险管理，按规定用途使用土地储备资金，不得用于城市建设以及其他与土地储备业务无关的项目，不得以任何形式为第三方提供担保。各类财政性资金不得用于土地储备贷款担保。

临时利用储备土地取得的收入及其他收入，应当按照非税收入管理规定缴入本级国库，实行收支两条线管理。

按规定比例计提的国有土地收益基金，应当实行分账核算，主要用于土地储备。

第二十六条（财政审计及内部监督） 县级以上人民政府财

政、审计、国土资源主管部门应当依法对土地储备资金使用情况、成本开支情况以及土地储备机构财务状况等定期进行核查、审计。

第六章 法律责任

第二十七条 违反本办法，国土资源主管部门和其他有关部门以及土地储备机构，有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）违反法定程序进行土地储备的；
- （二）违反规定进行土地储备融资的；
- （三）违反规定使用土地储备资金的；
- （四）其他玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的行为。

第二十八条 土地储备机构、土地使用权人未履行收回、收购合同的，依照合同约定承担违约责任；造成损失的，依法予以赔偿。

第二十九条 违反本办法，依法收回国有土地的原土地使用权人拒不交出土地，或者临时利用储备土地期满拒不归还的，由市、县人民政府国土资源主管部门责令限期交还土地，处每平方

米十元以上三十元以下的罚款；逾期仍不交还的，由市、县人民政府国土资源主管部门申请人民法院强制执行。

第七章 附 则

第三十条 本办法自 2014 年 月 日起实施。