

附件

曲靖中心城市储备土地管护和临时利用 管理办法

(征求意见稿)

第一章 总则

第一条 为加强储备土地的日常管护，防止侵占、破坏储备土地等行为的发生，规范出租临时利用等行为，实现储备土地管理科学化、规范化，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)、《曲靖市人民政府关于印发〈曲靖中心城市土地储备供应管理办法〉的通知》(曲政规〔2020〕1号)等规定，结合曲靖中心城市土地储备工作实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于曲靖中心城市范围内土地储备机构通过收购、收回、征收、优先购买等方式取得的储备土地的管护和临时利用。

第三条 曲靖市土地储备中心负责储备土地管护及临时利用的组织、协调及监督管理工作，麒麟区、沾益区、马龙区人民政府、曲靖经开区管委会负责本辖区内储备土地管护及临时利用的具体工作。

第二章 储备土地管护

第四条 储备土地管护，是指储备土地供应前，土地储备

机构依法对储备土地进行看护、管护。土地储备机构可以按照以下方式进行管护：

（一）原集体土地上完成征收拆迁并办理移交手续的储备土地，由市土地储备中心委托各区人民政府（经开区管委会）管护；也可以根据储备地块实际情况委托街道办事处、社区等单位管护。

原集体土地上完成征收但未完成拆迁的国有土地、完成征收拆迁但未办理移交手续的国有土地，由各区人民政府（经开区管委会）及相关部门负责管护。

收购、收回、优先购买并办理验收手续的储备土地，可在国有土地使用权收购（收回）合同中约定由被收储土地单位临时管护；合同未约定或被收储土地单位因撤销、破产、解散等原因无法管护的，由市土地储备中心委托各区人民政府（经开区管委会）管护。

（二）按照有关规定委托市、区平台公司及相关单位管护利用。

（三）根据地块情况也可委托个人进行管护。

第五条 收储土地需通过核验后方可办理移交手续。

征收的集体土地，由各区人民政府（经开区管委会）组织所属自然资源行政主管部门、土地储备中心及地块涉及的街道（乡镇），会同市土地储备中心现场核实宗地准确位置、四至、面积等情况，经核实无误后与市土地储备中心办理移交手续；收购、

收回、优先购买的国有土地，由市土地储备中心与原土地使用权人双方到现场核实宗位置、范围、面积、现状等情况，确认土地权属清晰、权原合法后，双方办理验收移交手续。

未移交的土地，由各区人民政府（经开区管委会）按照属地原则做好管护利用工作。

第六条 储备土地管护工作主要包括以下内容：

（一）开展日常巡查、值班守护，及时发现并制止非法侵占和破坏储备土地的行为；

（二）制止在储备土地上随意倾倒建筑垃圾、生产垃圾或填埋废弃物等违法行为；

（三）管理和保护储备土地上的市政设施、基础设施及已补偿的林木、建（构）筑物等；

（四）设置必要的安全防护设施和警示标识；

（五）严格落实扬尘治理的要求，采取种植绿树鲜花、播撒草籽、绿网覆盖等管护方式，减少扬尘污染，避免水土流失，美化市容；

（六）其他与储备土地管护相关的日常工作。

第七条 对管护土地不具备利用条件的，其管护方式可采取有偿委托，管护费按照以下标准执行：

（一）储备土地宗地面积小于 50 亩的，每年管护费 8000 元；

(二) 储备土地宗地面积 50 亩以上 (含 50 亩)、100 亩以下的, 每年管护费 15000 元;

(三) 储备土地宗地面积 100 亩以上 (含 100 亩)、300 亩以下的, 每年管护费 20000 元;

(四) 储备土地宗地面积 300 亩以上 (含 300 亩) 的, 每年管护费 30000 元;

第八条 委托管护的起止时间:

(一) 市土地储备中心委托各区人民政府 (经开区管委会) 管护的, 委托管护时间自各区人民政府 (经开区管委会) 接受移交储备土地之日起, 至储备土地完成供地并移交受让人之日止。

(二) 由被收储土地单位管护、市土地储备中心委托包括政府平台公司在内的企业管护的, 管护起止时间根据合同约定确定。

第九条 受委托管护土地的单位在储备土地上只能开展看护、管护工作, 未经土地储备机构的同意, 不得改变储备土地的地形地貌、规定的土地用途, 不得建设建 (构) 筑物, 不得将管护的储备地块及地上建 (构) 筑物、附着物转让、出租、转租、抵押和开展经营。

第三章 储备土地临时利用

第十条 储备土地临时利用, 是指储备土地供应前, 土地储备机构将储备土地的使用权单独或者连同地上建 (构) 筑物和地下基础设施, 以出租、无偿临时利用方式予以临时使用。在保障

国土空间规划、年度土地供应计划顺利实施的前提下，土地储备机构经自然资源和规划行政主管部门批准，可将储备土地进行临时利用。储备土地临时利用可以分为出租及无偿临时使用两种方式。

土地储备机构对出租、临时使用等方式加以利用而建设的临时性建筑和设施的费用纳入土地储备支出。

第十一条 土地储备机构应当与承租人签订储备土地租赁协议。储备土地租赁协议应当约定土地用途、位置、面积、四至、租赁期限以及租赁期限届满后续期的条件、租金、履约保证金、支付方式等双方权利义务、违反合同的法律 responsibility、解除合同机制、合同终止交付方式、到期地面建（构）筑物处理及提前终止使用经济关系的处理等内容，并明确不得转租。

第十二条 临时利用储备土地的，只能按照临时利用合同确定的使用方式及用途进行利用，不得建设永久性建（构）筑物，需要进行临时建设的，由临时利用人依据租赁协议，向自然资源和规划、住建等相关行政管理部门办理相关审批手续后按规定建设。

临时利用合同期满收回土地，或提前收回土地的，土地临时利用人必须按照合同约定的期限或土地储备机构通知收回土地的期限，自行清理储备土地上的临时建（构）筑物等地上设施和其他附着物，恢复储备土地原状并移交给土地储备机构，所有被清理的建（构）筑物、物品、设施均不予补偿。

土地临时利用人逾期不自行清理的，土地储备机构可依法委托第三方进行清理，清理所产生的费用由土地临时利用人承担。

第十三条 储备土地的临时利用，一般不超过两年，且不能影响土地供应。储备土地的临时利用出现下列情形，土地储备机构有权提前收回储备土地：

- （一）储备地块政府需要或提前供应；
- （二）储备地块上发生了违法建（构）筑行为；
- （三）储备地块被非法侵占；
- （四）临时利用单位或个人私自改变使用方式及用途；
- （五）临时利用单位或个人将使用的储备地块及地上建（构）筑物、附着物转让、转租、抵押；
- （六）临时利用单位或个人未按合同约定缴纳储备土地租金（短期使用费用）和保证金；
- （七）临时利用单位或个人因违约行为而导致被土地储备机构提前收回储备土地的。

土地储备机构提前收回储备土地的，租金（短期使用费）结算到储备机构书面通知收回储备土地之日止。

第十四条 财政性资金投资建设的公益性项目需要临时使用储备土地的，经市人民政府批准可以实行无偿临时使用。

第四章 资金管理及管护职责

第十五条 有偿委托管护费用采取包干方式确定，包括管护单位为开展储备土地管护工作涉及的聘请管护人及在管护期

第十九条 实行储备土地与临时利用土地巡查制度。由各区人民政府（经开区管委会）组织自然资源管理部门、城市综合管理部门定期开展储备土地巡查工作，对储备土地上发现的违法行为及时制止。相关责任部门要结合工作职责依法调查处理，并将处理情况及时报告各区人民政府（经开区管委会）。巡查单位应做好储备土地日常巡查记录。巡查记录包括巡查时间、巡查地块、面积、巡查情况及异常情况处理等。

第五章 附则

第二十条 本办法施行前，市土地储备中心、各区人民政府（经开区管委会）已储备未供应的土地，按照“谁受益、谁负责”的原则，由各主体做好储备土地管护利用工作，本办法施行后，曲靖中心城市新储备的国有土地，严格按照本办法规定执行。

第二十一条 本办法自 年 月 日起施行，有效期 年。