



曲靖市人民政府关于建立土地储备制度的通知

曲政发〔2003〕60号

各县（市）区人民政府，市直各委、办、局，各企事业单位、人民团体，中央、省驻曲各单位、部队，各大中专院校：

为了加强国有土地资产管理，进一步盘活我市存量土地，促进经济结构的调整，规划土地交易行为，推进城市土地资源优化配置，合理利用土地，保证国有土地资产保值增值。根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、国务院《关于加强国有土地资产管理和土地市场建设的通知》（国发〔2001〕15号文）、《曲靖市人民政府关于加强国有土地资产管理和土地市场建设的通知》（曲政发〔2002〕81号文件）、曲靖市政府2002年第15号令《曲靖市土地储备暂行办法》、第17号令《曲靖市国有土地使用权招标投标拍卖挂牌出让暂行办法》的规定，市人民政府决定在曲靖城市规划区范围内建立土地收购储备制度。现将有关事项通知如下：



一、土地储备制度是政府依照法定程序，运用市场机制，按照土地利用总体规划和城市规划，将需要盘活的土地收购、收回、置换，将需要征用的土地予以储存，通过统一规划、统一储备、统一开发、统一交易、统一管理，供应和调控城市各类建设用地，经营城市、经营土地的管理制度。

二、以下土地必须纳入储备：

- （一）原土地使用单位撤销或迁移需收回国有土地；
- （二）荒芜、闲置两年以（含两年）的国有土地；
- （三）未经批准擅自改变土地用途的国有土地；
- （四）协议出让土地价格低于基准地价 70%的国有土地；
- （五）因城镇规划建设需收回的国有土地；
- （六）低效利用需置换、企业改制和其他盘活的国有土地；
- （七）在城乡结合部农民统一规划占地建盖新农村的，新村建成后的老村土地；
- （八）人民法院对通过划拨方式取得的土地使用权进行变价处理的土地；

(九) 土地使用期限届满未申请续期或申请续期但未获批准的国有土地；

(十) 曲靖市城市规划区（包括三宝镇、越州镇、马龙县城规划区、沾益县城规划区、市工业园区和曲靖城市规划区范围内省、市批准设立的各类园区）的土地；

(十一) 其他需要储备的土地。

三、土地收购储备的运作方式

土地收购储备按收购、储备、前期开发、出让的程序进行。

(一) 闲置、荒芜及逾期未开发的土地使用权；没收违法用地的土地使用权；使用期届满的土地使用权由政府依法收回。

(二) 产业结构调整需盘活的城市存量土地，城市规划、建设需要调整的存量土地，按市人民政府的要求适时进行收购。

(三) 实施城市规划需外迁企业的土地或企业改制，改变土地使用功能或扩大生产规模需异地搬迁的，实施置换并重新配置土地。



(四)城市经营性房地产开发和其它经营性所需的增量土地先征用并进入土地储备库,再按年度土地供应计划进行招标采购挂牌出让。

(五)通过各种途径获得的土地和市人民政府认为应进入储备库的土地,在进入储备库后,应尽快完成出让前期开发工作或进行前期经营,做好储备土地的出让准备工作,尽量缩短储备周期,降低储备成本,减少储备风险。随着储备制度的建立和完善,逐步考虑建立合理的土地储备期和土地储备总量。

(六)政府储备的土地,完成拆迁、土地整理、三通一平后通过招标、拍卖、挂牌方式出让国有土地使用权。

四、设置土地储备机构及其职责

为了加强对土地储备工作的领导,保证土地收购储备工作的顺利进行,市政府成立曲靖市土地储备工作领导小组和土地储备管理委员会。市土地储备工作领导小组主要负责对全市土地储备工作进行指导、协调和监督。土地储备委员会的主要职责是:审议批准曲靖城市规划区土地收购、储备、出让的政策、规章;审议确定年度曲靖城市规划区土地收购、储备、出让计划或地块;协调各有关职能部门做好土地储备等有关工作,研究解决土地收



购储备和土地招标采购挂牌出让工作中遇到的问题；审议批准重大或特殊收购储备方案及招标采购挂牌出让地块的标底、底价；审查土地收购储备计划执行情况和资金运作情况。

市土地储备委员会下设市土地储备中心。市土地储备中心是受政府委托实施土地收购储备及出让前期开发准备工作的专门机构，具有独立的法人资格。市土地储备中心隶属市国土资源局，并接受市土地储备管理委员会的领导和监管。

市土地储备中心的主要职责是：拟制土地收购、储备年度计划，报市土地储备管理委员会审定后执行；依据市土地储备管理委员会批准的土地收购储备计划，对城区企事业单位需盘活存量土地和其它需调整的土地适时进行收购，对需要征用的增量土地进行征用储备；根据土地利用总体规划和城市总体规划以及市场需求，适量储备土地。设置土地储备交易场所，做好储备土地的信息发布、登记、招商以及投放市场的前期准备等服务性工作；经营和管理由政府依法收回的违法用地、闲置、抛荒土地，并纳入土地储备库；多渠道、多途径筹措土地收购储备资金。在市土地储备管理委员会的指导和监督下，加强与财政、金融等机构的合作，通过财政拨款、抵押贷款、信誉贷款、土地收益筹款、预收定金、社会融资等形式取得土地收购、开发资金，并对该资金



的使用进行管理；运用市场机制，通过公开招标、拍卖、挂牌出让方式，组织实施好储备土地前期开发的组织协调和验收工作，做好对土地收购、储备、开发资金的测算平衡、综合统计工作，并定期向市土地储备委员会报告运作情况。

五、建立土地收购储备制度的相关政策

（一）按照《曲靖市人民政府关于加强国有土地资产管理和土地市场建设的通知》（曲政发[2002]81号文规定），在市人民政府确立的城市规划区范围内需要盘活的国有存量土地及新增建设用地中用于商品房开发和经营性项目建设的土地，都必须统一纳入市人民政府土地储备库，由市土地储备中心统一储备，通过招标、拍卖、挂牌、出让等方式供地。任何拥有土地使用权的单位和个人不得私下协议转让土地使用权。凡私下协议转让土地使用权或私下与社区或村民集体经济组织签订的协议一律无效。计划部门不得立项，建设部门不得办理规划手续，国土资源部门不得办理土地审批手续。

（二）收购土地由市土地储备中心按照市土地储备管理委员会确立的收购计划或企业、单位提出的要求，经批准后对指定地块进行收购，并签订土地收购合同书，经国土资源部门依法办理

登记手续，核发土地使用权证，收购完成后，该土地即纳入政府土地储备库。

（三）企业、单位及其它需要盘活的城市存量土地，由仍有土地使用权的单位和个人向市土地储备中心提出申请，市土地储备中心适时进行收购，进入政府土地储备库。

（四）对进入政府土地储备库的土地。由市土地储备中心根据城市发展需要和土地市场的需求制定土地供应计划，有计划地统一向用地单位供应土地。为了增加土地市场的公开性提高土地市场的透明度，市土地储备中心要定期将储备土地的信息向社会公布，并抄报土地储备管理委员会各成员单位。对于拟出让的地块，在充分考虑城市规划、城市设计和城市发展等方面要求的基础上，测算土地供应成本，拟定招商方案。辖区内的企事业单位或个人不得擅自进行土地招商。切实做到“一个渠道进水、一个池子蓄水、一个龙头放水”，从根本上防止多头供地，为政府调控土地市场，经营好城市土地打下良好基础。

（五）建设部门对拟出让的储备地块，要提前确定用地性质及具体规划设计条件；一经确定，未经建设规划部门同意不得擅自改变。

（六）实行净地出让，提高土地附加值。储备土地预出让前，由市土地储备中心向建设部门申请房屋拆迁许可证，对储备土地上的建筑物的附属物进行拆迁和土地整理等前期开发工作。建设部门在接到市土地储备中心要求办理拆迁许可证申请后，应在规定的工作日内颁发《房屋拆迁许可证》，以加快前期工作进度。

（七）市土地储备中心运作过程中的有关税费按国家有关规定和《关于加强国有土地资产管理和土地市场建设的通知》（曲政发[2002]81号）执行。

（八）建立土地储备基金制度。土地储备基金的渠道：政府财政拨款；政策性银行贷款；商业银行贷款；政府性基金；其它资金（包括各种公共基金、社会资金）；经过土地收购、储备、平整、供应环节后形成的资金积累。

土地储备工作实行奖励机制，提取纯收益的3—5%作为奖励资金，对市土地储备中心和有关人员进行奖励。

（九）计划、财政、建设、国土资源等部门要密切配合做好土地储备相关工作，纪检、监察等有关部门要支持配合土地违法、违纪案件的查处工作，任何单位和个人不得干预土地储备工作。

 曲靖市人民政府行政规范性文件

各单位、各部门要统一认识、上下配合、坚定不移地把土地收购储备工作做好。

曲靖市人民政府
2003年8月8日

(此件公开发布)