

长春市土地储备管理办法

（2010年7月22日市政府令第10号公布 自2010年9月1日起施行）

第一条 为完善土地储备制度，加强土地调控，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，根据有关法律、法规和规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称土地储备，是指市国土资源主管部门为实现调控土地市场，促进土地资源合理利用目标，依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

第三条 本市市区范围内国有建设用地的储备，适用本办法。

第四条 市国土资源主管部门负责本市土地储备的管理工作。

市土地储备机构受市国土资源主管部门委托，负责本市土地

储备的具体工作。

市发展和改革委员会、财政、建设、规划、房地等有关部门应当按照各自职责，依法做好土地储备的相关管理工作。

第五条 市国土资源主管部门应当会同市财政、规划等相关部门，根据本市经济社会发展计划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况，编制年度土地储备计划，报市人民政府批准，并报省国土资源主管部门备案。

第六条 年度土地储备计划包括：

- （一）年度储备土地规模；
- （二）年度储备土地前期开发规模；
- （三）年度储备土地供应规模；
- （四）年度储备土地临时利用计划；
- （五）计划年度末储备土地规模。

第七条 市国土资源主管部门实施年度土地储备计划

应当编制收储项目实施方案，报市人民政府批准后，作为办理相关审批手续的依据。

第八条 下列土地可以纳入市人民政府土地储备范围：

- （一）依法收回的国有土地；
- （二）行使优先购买权取得的土地；
- （三）土地使用权人申请储备的土地；
- （四）已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地；
- （五）其他依法取得的土地。

第九条 有下列情形之一的国有土地，可以由市人民政府依法收回：

- （一）公益事业和城市基础设施建设需要使用的土地；
- （二）因城市规划调整，实施旧城区改造需要调整使用的土地；
- （三）闲置满二年的土地；
- （四）单位搬迁、解散、撤销、破产需要收回的土地；
- （五）其他需要收回的土地。

第十条 依法收回的国有土地，市国土资源主管部门办理土地使用权注销登记手续后，市土地储备机构根据需要纳入土地储

备。

第十一条 行使优先购买权取得的土地，按照下列程序办理：

（一）市土地储备机构依据市人民政府优先购买权的决定，按照申报土地转让价格及相关付款条件，向原土地使用权人支付土地价款；

（二）原土地使用权人应当在收到土地价款 15 日内，依法申请办理土地使用权、房屋产权注销登记手续；逾期不申请的，由市国土资源主管部门报市人民政府批准后，市国土资源、市房地产主管部门依法办理土地使用权、房屋产权注销登记手续。

第十二条 已经确定由市土地储备机构统一储备的土地，原土地使用权人应当保持土地及地上建（构）筑物的现状，不得再行变动；市建设、规划、房地、工商等部门不得为其变动办理相关审批手续。

第十三条 有偿收回国有土地纳入土地储备的，按照下列程序办理：

（一）市土地储备机构对列入土地储备范围内的土地、建（构）筑物和其他附着物权属、土地面积、四至界限、土地用途等情况进行实地调查和审核，明确土地权属；

（二）市土地储备机构向市规划主管部门征询规划用地性质，申请规划条件；

（三）市土地储备机构与原土地使用权人协商，委托具有土地和房屋评估资质的评估机构对拟储备土地和房屋进行测算和评估，并进行可行性论证；

（四）市土地储备机构拟定土地储备方案，经市国土资源主管部门审核后，报市人民政府批准；

（五）储备方案经批准后，市土地储备机构与原土地使用权人签订土地使用权收回合同；

（六）市土地储备机构按照土地使用权收回合同，向原土地使用权人支付费用；

（七）经市国土资源主管部门审核后，依法办理土地登记手续，纳入土地储备。

第十四条 土地使用权人申请土地储备，应当提供下列资料：

（一）土地储备申请书；

（二）土地使用权人为法人的，提供营业执照及法定代表人身份证明；土地使用权人为自然人的，提供个人身份证明；

- (三) 土地使用权证明;
- (四) 房屋权属证书;
- (五) 其他应当提交的证明材料。

第十五条 市土地储备机构与原土地使用权人签订土地使用权收回合同后,应当持土地使用权收回合同和市政府土地储备批复文件到市国土资源、房地主管部门办理土地使用权、房屋产权注销和变更(转移)登记手续。

第十六条 土地使用权收回合同包括以下内容:

- (一) 被收回土地使用权人名称、地址、法定代表人、土地位置、四至范围、等级、面积、用途及地上建(构)筑物状况及房地产权属情况;
- (二) 土地收回补偿方式和实施办法;
- (三) 交付土地的期限和方式;
- (四) 双方的权利义务;
- (五) 违约责任;
- (六) 纠纷的处理;



（七）其他有关事宜。

第十七条 已经纳入储备的土地，需要向原土地使用权人补偿的，由市土地储备机构按照下列标准给予补偿：

（一）划拨土地使用权与地上房屋按照重置价格统一计算，给予补偿；

（二）出让土地使用权，按照剩余年限评估地价给予补偿；

（三）土地上的建（构）筑物，按照房屋征收补偿的法律、法规规定给予补偿；

（四）经批准搬迁、改制的企业用地，按照市政府的有关规定给予补偿；

（五）依法实施优先购买权的土地，按照申报土地转让价格给予补偿；

（六）用途相同土地以置换方式进行储备的，按照市场评估价格结算差价。

第十八条 根据公共利益的需要，市土地储备机构与原土地使用权人达不成协议的，可以按照法律、法规规定的权限和程序申请依法对原土地使用权人的土地、房屋及其他不动产实施征

收。

第十九条 对纳入储备的土地，经市国土资源主管部门批准，市土地储备机构有权对储备土地进行前期开发、保护、管理、出租、临时利用及为储备土地实施前期开发进行融资等活动。

第二十条 市土地储备机构应当对列入年度土地储备计划的项目用地编制土地储备开发实施方案。

土地储备开发实施方案包括土地储备前期开发地块的范围、土地面积、控规条件、地上物状况、土地储备前期开发成本、土地收益、开发计划、实施方式等。

第二十一条 市土地储备机构应当按照土地储备开发实施方案，通过招投标方式选择确定评估、拆除、施工等单位进行土地储备前期开发。

第二十二条 土地储备开发费用包括：

- （一）征收、收回补偿费用；
- （二）土地前期开发费用；
- （三）其他有关费用。

第二十三条 建设用地应当优先从已纳入储备的土地中选

用，法律、法规另有规定的除外。

第二十四条 纳入土地储备的经营性建设用地，应当由市国土资源主管部门采取招标、拍卖或者挂牌方式出让。经市人民政府批准，以划拨方式使用已储备土地的，土地使用者应当向市土地储备机构支付土地储备、开发、管理等成本费用。

第二十五条 土地储备资金收支管理应当严格执行土地储备资金财务管理的有关规定，市财政部门通过列基金预算支出将土地出让成本拨付给土地储备机构。

第二十六条 土地储备资金主要来源为：

（一）市财政部门从土地出让收入中安排的征收、收回补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；

（二）国有土地收益基金；

（三）银行及其他金融机构贷款；

（四）其他资金；

（五）上述资金产生的利息收入。

第二十七条 土地储备资金专项用于征收、优先购买、收回土地以及储备土地供应前的前期开发等土地储备开支。

第二十八条 应当依法收回的土地，土地使用权人不服从收回、擅自转让土地使用权的，由市国土资源主管部门责令交还土地，并依法进行处罚。

第二十九条 在土地储备过程中，被收回土地的原土地使用权人未完整提供储备所需资料或者提供虚假资料，给市土地储备机构造成损失的，由市国土资源主管部门责令其重新提供完整真实资料，并对所造成的损失负责赔偿。

第三十条 市国土资源主管部门及市土地储备机构工作人员滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚不构成犯罪的，给予行政处分。

第三十一条 各县（市）土地储备工作可参照本办法执行。

第三十二条 本办法自 2010 年 9 月 1 日起施行。2001 年 9 月 25 日颁布施行的《长春市土地收购储备暂行办法》同时废止。