

# 银川市土地储备管理办法

(2015年4月17日银川市人民政府令第3号公布 自2015年5月18日起施行)

## 目 录

- 第一章 总则
- 第二章 计划和管理
- 第三章 范围与程序
- 第四章 开发与利用
- 第五章 土地供应
- 第六章 资金管理
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

## 第一章 总则

**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和城市土地经营水平，根据有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市兴庆区、金凤区、西夏区范围内的土地储备及其管理，适用本办法。

本办法所称土地储备，是指市人民政府依法取得土地，进行前期开发整理、储存以备供应土地的行为。

**第三条** 土地储备应当统一规划、统一收储、统一整理、统一管理、统一供应，提高土地节约集约利用水平。

除国家、自治区和市人民政府确定的重点项目用地外，未经储备的土地一律不得供应。

**第四条** 市人民政府依法管理土地储备工作。市土地储备部门负责制定市辖区土地收储计划，实施土地收储、整理、管理、供应等土地储备工作。

市发展改革、财政、国土资源、规划、住房城乡建设、城管、监察、审计等部门和各辖区人民政府按照各自职责，做好土地储备相关工作。

市土地储备部门可以组织相关单位进行土地储备工作。

**第五条** 土地收储、整理、管理、供应等产生的费用应当纳入土地储备成本。

## 第二章 计划和管理

**第六条** 市土地储备部门应当会同市发展改革、财政、规划、国土资源等部门根据本市国民经济和社会发展规划、城市总体规划、土地利用总体规划、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，报市人民政府批准实施。

**第七条** 年度土地储备计划应当包括以下内容：

- （一）储备土地规模；
- （二）储备土地前期开发规模；
- （三）储备土地供应规模；
- （四）计划年度末储备土地规模；
- （五）储备土地临时利用计划；
- （六）土地储备资金预算及融资计划；
- （七）储备土地供应收入预测。

**第八条** 市土地储备部门实施土地储备计划，应编制项目实施方案，经市人民政府批准后，作为办理相关审批手续的依据。

未列入年度土地储备和供应计划的土地，不得进行储备及供应。需要调整土地储备和供应计划的，报市人民政府批准。

**第九条** 土地储备项目实施方案应当包括以下内容：

- （一）项目用地概况；
- （二）项目规划条件；
- （三）土地前期开发的主要内容；
- （四）成本测算；
- （五）资金计划安排；
- （六）其他需要说明的事项。

### 第三章 范围与程序

**第十条** 下列土地可以纳入土地储备范围：

- （一）依法收回的国有土地；
- （二）因实施城市规划并纳入年度土地储备计划，实施收购的国有建设用地；
- （三）政府行使优先购买权取得的土地；
- （四）以划拨或出让等方式取得的非经营性用地和工业用地，按照城市规划土地用途变更为商业、旅游、娱乐和商品住宅

等经营性用地的土地；

（五）以划拨或出让等方式取得的非经营性用地，按照城市规划需变更用途为工业用地的土地；

（六）已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地；

（七）其他依法取得的土地。

**第十一条** 依法收回本办法第十条第（一）项国有土地使用权，市国土资源部门依法办理注销土地登记手续后，由市土地储备部门纳入储备。

**第十二条** 收储本办法第十条第（二）项至第（五）项规定的国有土地，应当按照下列程序办理土地储备手续：

（一）符合本办法第十条第（二）项规定的，由市土地储备部门按计划实施收购。符合第（三）、（四）、（五）项规定的，由原国有建设用地使用权人向市土地储备部门提出土地收购申请；

（二）市土地储备部门在接到申请后，对拟储备土地及其附着物进行实地调查核实；

（三）经调查核实符合土地储备的，市土地储备部门向市规划部门申请提供拟储备土地的规划意见；

（四）市土地储备部门在取得规划意见后，选择相应资质的评估机构对拟储备的土地及其附着物进行评估；

（五）市土地储备部门依据评估结果拟定土地收储方案，经市国土资源、财政、审计等部门审核后，由市人民政府批准；

（六）土地收储方案经市人民政府批准后，市土地储备部门与原土地使用权人签订《国有土地使用权收购合同》，在两个月内做出补偿决定，按规定支付收购费用并收回土地；

（七）市土地储备部门收回土地后，向市国土资源部门办理注销原土地使用权人登记手续，收回的土地纳入储备。

**第十三条** 转让国有土地使用权的，转让双方应当如实申报成交价格。市国土资源部门应当对申报价格进行审核和登记，并函告市土地储备部门。凡土地转让申报价格明显低于市场价格的，市土地储备部门依据有关法律法规可代市人民政府行使优先购买权。对拒绝政府收购而擅自转让的，市国土资源部门不予办理转让手续。

**第十四条** 对列入年度土地储备计划的集体土地，由市国土资源部门负责办理报批手续，市土地储备部门筹集资金，辖区人民政府负责组织实施土地征收及补偿安置工作。土地征收工作结束后，由市土地储备部门纳入储备。

**第十五条** 已收储的土地应当办理土地权属证书，储备土地供应前应当收回土地权属证书；设立土地抵押权的，应当先行解

除抵押权。

## 第四章 开发与利用

**第十六条** 市土地储备部门依法对纳入储备的土地进行前期开发整理、管理、临时利用及融资活动等。

**第十七条** 储备的土地前期开发涉及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设的，要按照有关规定，通过公开招标方式选择工程实施单位。

**第十八条** 储备土地未供应前，市土地储备部门可对储备土地及其地上建（构）筑物通过出租、临时使用等方式加以利用。设立抵押权的储备土地临时利用，应征得抵押权人同意。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。

**第十九条** 市土地储备部门应当对纳入储备的土地加强管理。在收储土地范围内设置防护设施和警示牌，开展日常巡查，制止非法侵占、破坏储备土地的行为，对重点区域应当定点看护。

对收储的土地可以采取委托的方式进行管理。

## 第五章 土地供应

**第二十条** 储备土地完成前期开发整理后，应纳入土地供应计划。市国土资源部门在拟定供应储备土地方案前，应当书面向市土地储备部门征询是否具备供地条件。

**第二十一条** 市国土资源部门应当在土地使用权出让（划拨）合同签订后5个工作日内，向市土地储备部门发给《储备土地出库通知书》。市土地储备部门根据《储备土地出库通知书》及时办理储备土地出库手续，将储备土地移交用地单位，并与用地单位签订《储备土地供应移交协议》。

## 第六章 资金管理

**第二十二条** 土地储备资金来源包括：

（一）市财政从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排的征收土地费用以及土地前期开发、管理费用等储备土地过程中发生的相关费用；

（二）市财政从土地出让收入中提取的资金，对不经储备直接推向市场的用地，按土地总价款5%提取，对经储备推向市场

的用地，按土地收益 25% 提取；

- (三) 储备土地临时利用收益；
- (四) 举借的银行贷款和其他金融机构贷款；
- (五) 利息收入及其他资金。

**第二十三条** 市土地储备部门向银行等金融机构申请的贷款应为担保贷款，其中抵押贷款必须具有合法的土地使用证；举借的贷款规模，应当与年度土地储备计划、土地储备资金项目预算相衔接，并报经市财政部门审核，不得超计划、超规模贷款。土地储备贷款应实行专款专用、封闭管理，不得挪用。

市土地储备部门应当加强资金风险管理，不得以任何形式为第三方提供担保。

## 第七章 法律责任

**第二十四条** 市土地储备部门和相关管理部门及其工作人员在土地储备工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

## 第八章 附则

**第二十五条** 本办法自 2015 年 5 月 18 日起施行。市人民政府 2002 年 5 月 1 日发布施行的《银川市土地储备试行办法》（市人民政府令第 125 号）同时废止。