青田县土地储备管理实施细则（修订）

（征求意见稿）

为加强自然资源资产管理，进一步规范土地储备管理，防范风险，增强政府对建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源高效配置和合理利用，根据《中华人民共和国土地管理法》《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）等规定，结合本县实际，制定本办法。

一、总则

（一）青田县范围内国有土地储备工作，适用本办法。

（二）本办法所称土地储备，是指县人民政府自然资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用、落实和维护所有者权益、依法取得土地、实施资产管护、组织前期开发、储存以备供应的行为。

县土地储备中心承担本县范围内土地储备的具体实施工 作。财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。发改、建设、征收及人民银行、国家金融监督管理等部门应按各自职责分工，各负其责，相互配合，保证土地储备工作的顺利开展。

二、土地储备计划

（三）根据上级文件要求，科学编制土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划。年度土地储备计划包括：

1.上年度末储备土地结转情况(含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单);

2.年度新增储备土地计划(含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地的规模及地块清单);

3.年度储备土地前期开发计划及当年前期开发地块清单；

4.年度储备土地供应计划及当年拟供应地块清单；

5.年度储备土地临时管护计划；

6.年度土地储备资金需求总量。

拟收储土地，是指已纳入土地储备计划或经县人民政府批准已经启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地；入库储备土地，是指土地储备机构已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

（四）各乡镇人民政府(街道办事处)（以下简称乡镇（街道））要向县自然资源主管部门报送下一年度土地储备计划。县自然资源主管部门会同财政等部门拟定土地储备计划，按上级规定进行报批、备案；确需调整的，应报县政府批准。

三、土地储备范围和入库标准

（五）下列土地可以纳入土地储备库：

1.依法收回且原使用权已注销的国有建设用地；

2.收购的国有建设用地；

3.行使优先购买权取得的国有建设用地；

4.已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；

5.其他依法取得的国有建设用地。

在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地规模范围外，按项目报批用地的国有建设用地，可不纳入储备管理。

（六）入库储备土地的标准：

1.必须符合国土空间规划。存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备；

2.必须产权清晰、补偿到位，原已办理不动产登记的，应向不动产登记机构申请注销；

（七）非县土地储备中心收购或收回的土地，应在重新供地前由相关单位向县土地储备中心移交土地。

已办理农用地转用、土地征收批准手续并完成征收补偿安置的土地，由乡镇(街道)向县土地和房屋征收工作指导中心(以下简称县征收中心）办理土地交付手续，由县征收中心对程序、补偿、权证注销等情况进行审核；已交付的土地由县征收中心向县土地储备中心进行移交。

县土地储备中心根据相关单位书面意见，对符合入库标准的土地，纳入土地储备库进行管理。

（八）储备土地不再办理国有建设用地使用权首次登记，不得办理不动产抵押登记。

四、收回土地使用权的补偿

因公共利益、政府规划用途调整等原因，由县土地储备中心收回、收购国有建设用地使用权的，其补偿按本规定执行；县土地储备中心商属地乡镇(街道)拟定国有建设用地使用权收回、收购方案，报县政府批准。

县政府指定的各类开发区（园区）管委会、乡镇（街道）、国有企业或相关单位收回、收购国有建设用地使用权的，可参照本规定补偿。

（九）土地的补偿

1.收回、收购的土地使用权，按收回时点评估确定土地补偿金额；原土地供应时明确的代征土地部分，按收回时的征地区片综合价补偿。
 2.县政府投资的以无偿划拨方式取得的土地使用权无偿收回。

3.补偿土地面积原则上以批准面积为准。不动产登记权 证范围或批准范围外(以下简称未经批准)但实际已使用土地（包括国有土地与集体土地）按以下规定补偿：

（1）对用地行为发生在1986年12月31日(以乡镇、街道认定时间为准)之前的，经村、乡镇(街道)出具完成政策处理等相关证明后，视同批准土地进行收回(补偿)。

(2)对用地行为发生在1987年1月1日至2013年3月31日之间的，经村、乡镇(街道)出具完成政策处理等相关证明后，需要补偿的土地按收回时的区片综合价补偿。

(3)用地行为发生在2013年4月1日之后的，原则上不予补偿。

（十）地上建(构)筑物的补偿

1.收回、收购的土地使用权，其上合法的建(构)筑物按重置评估价给予补偿；
 2.县政府投资的以无偿划拨方式取得的土地使用权，其上建（构）筑物不予补偿；

3.未经批准实际已建成的建(构)筑物，按以下规定补偿：

（1）1986年12月31日(以乡镇、街道认定时间为准)前建成的，按重置评估价补偿；

（2）1987年1月1日至1998年12月31日间建成的，按重置评估价的90%补偿；

（3）1999年1月1日至2013年3月31日间建成的，按重置评估价的80%补偿；

（4）2013年4月1日后建成的，原则上不予补偿。

（十一）土地、房产及资产(含资产搬迁)评估与测绘原则上由县土地储备中心与原土地使用权人双方共同委托资质单位进行，按评估结果予以补偿。其中一方对评估结果有异议的，再共同委托预选库中另一家评估机构进行复核，按复核评估结果进行补偿。评估与测绘所需中介服务费由县土地储备中心承担。

（十二）原证载用途为“工业用地”、“仓储用地”的土地收回，除第九、十条之外，还可享受以下政策：

1.收回原证载用途为“工业用地”、“仓储用地”且规划用途调整为非工矿用地、非仓储用地的土地，按规定补偿后，享受如下政策(协议置换、只改变规划用途不改变建筑现状的除外):

（1）经批准的土地：已建设的，原土地使用权人享受每亩被收回土地回购200平方米限价商品房(商业用房和顶楼除外)的政策；未建设的，原土地使用权人享受每亩被收回土地回购100平方米限价商品房的政策。

（2）未经批准实际已使用土地：用地行为发生在1986年12月31日前的，原土地使用权人享受每亩被收回土地回购200平方米限价商品房的政策；用地行为发生在1987年1月1日至2013年3月31日之间的，原土地使用权人享受每亩被收回土地回购100平方米限价商品房的政策；对用地行为发生在2013年4月1日之后的，原则上不予享受。

2.原证载用途为“工业用地”、“仓储用地”的土地收储后规划用途含住宅的，原则上就地给予安排限价商品房；规划用途不含住宅的，原则上就近安排。

3.限价商品房回购价按县政府相关规定执行。就近或就地难以安排的，按商品房市场价与回购价的差价给予货币补偿。涉及的市场价，由县土地储备中心与原土地使用权人共同委托中介单位评估。

五、土地收购的程序

（十三）土地收购的一般程序：

1.申请收购与请示上报。土地使用权人持有关资料向当 地乡镇(街道)提出收购申请。收购地块要权属清楚，原则上要先完成界标设置工作。乡镇(街道)应对基本情况进行调查，经乡镇(街道）办公会议研究后，对产权清晰、界址明确、确需收购的地块，向县政府请示要求收购。

2.调查核实与意见征询。县土地储备中心对拟收购土地 进行实地调查和审核；同时将拟收购土地相关事项，分别在该地块范围内和青田县人民政府门户网站进行公告，公告期30日。

3.费用测算与方案报批。县土地储备中心按第九条、第十条、第十一条、第十二条规定进行费用测算(实行土地置换的，除国有资产之间置换外，还要进行相应的土地费用测算)。县自然资源主管部门商属地乡镇(街道)拟定土地使用权收购方案，并报县政府批准。

4.签订合同、注销权证与支付费用。县土地储备中心与土地使用权人签订《国有土地使用权收购合同》并报县政府批准，向不动产登记中心申请办理不动产权证注销手续并支付相关补偿费用。

5.交付土地。土地使用权人向县土地储备中心交付土地 和地上附着物，交付后的土地按相关规定纳入土地储备库。

（十四）申请土地收购须提供下列资料：

1.土地使用权人收购申请表；

2.法人代表资格证明书；

3.授权委托书及受托人身份证明；

4.营业执照(组织机构代码证);

5.针对被收购土地的不动产权证，也可以是土地使用权 证(或出让合同等合法权源文件)与房屋所有权证(或建设工程规划许可证);

6.其他需要提交的材料，如土壤污染状况调查相关材料等。

六、前期开发、管护与利用

（十五）为保障土地供应，储备土地应进行前期开发，满足必要的“通平”要求。储备土地的前期开发按县政府有关规定执行。

（十六）纳入储备库的土地由乡镇（街道）作为管护主体进行属地管护，并建立巡查制度，对侵害储备土地权利的行为做到早发现、早制止、早处理。

（十七）储备土地未供应前，县土地储备中心可将储备土地连同地上建(构)筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。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。其中，在城市规划区内储备土地的临时使用，需搭建建(构)筑物的，应当依法履行报批手续，不得修建永久性建筑物。

储备土地临时利用（含出租）的，应由临时利用方向管护主体提出利用申请，经县土地储备中心审核后报县自然资源主管部门确定，由县土地储备中心、管护主体、临时利用方三方签订临时利用协议；以出租方式利用储备土地的，应当由评估机构评估地块市场租赁价格，依据评估报告的结果确定租金。

七、资金管理

（十八）土地储备资金运作实行收支两条线，受财政部门的指导与监督。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用。县土地储备中心所需的日常经费，纳入政府预算，与土地储备资金实行分帐核算。

（十九）县土地储备中心要严格按照规定用途使用土地储备资金，不得挪用。土地储备资金的使用范围具体包括：

1.收购、优先购买或收回土地等需要支付的相关款项。

2.必要的前期开发建设相关费用。

3.经县财政部门批准的与土地储备有关的其他费用，如 土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价房价评估等中介服务费用，储备土地前期报批相关费税，前期开发工程相关勘察设计监理费用，管护中围栏、围墙、界桩设置建设和委托管护费等管理性支出等。

（二十）县土地储备中心按规定编制土地储备资金收支项目预算、决算，经县自然资源主管部门审核，报财政部门审定。

（二十一）土地储备的专项债管理按照上级有关部门规定执行。

八、附则

（二十二）本办法自2025年 月 日起实施。《青田县人民政府办公室关于转发〈闲置储备土地资产管理暂行办法〉的通知》(青政办发〔2012〕199号)和《青田县人民政府关于印发〈青田县土地储备管理实施办法〉的通知》(青政办发〔2020〕23号)同时废止。