《青田县土地储备管理实施细则（修订）

起草说明》

一、起草的必要性

随着经济社会发展和土地管理制度改革推进，加强自然资源资产管理、规范土地储备管理成为必然要求。一方面，原有的土地储备管理规定在实践中暴露出一些问题，难以适应新形势下的工作需求；另一方面，国家和省级层面相继出台了《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) 《浙江省自然资源厅关于〈浙江省土地储备工作指引（试行）〉》（浙自然资发〔2022〕10 号）等法律法规和政策文件，为进一步规范土地储备工作提供了指导和依据。为更好地贯彻上级要求，结合本县实际情况，特制定《青田县土地储备管理实施细则》（以下简称《细则》），以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。

二、起草依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》

（二）《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)

三、起草过程

（一）青田县土地储备修改工作于2024年12月底开始启动，并制定工作方案。科室通过研究上级文件逐条分析、形成初稿、征求意见、修改完善等多个环节形成了征求意见稿。

（二）2025年3月21日，组织讨论会，征求各乡镇（街道）、相关职能部门意见，并进行了修改完善。

四、起草原则和主要内容

**（一）起草原则**

根据部、省政策要求并考虑县域实际，在整个修改过程中体现“大方向不变、小范围修改”工作原则，既要保持土地储备管理政策合法性、合理性、规范性和保障性，也要根据当前土地制度格局的发展进行适当微调优化。

**（二）主要内容**

****1.土地储备计划****：根据上级文件要求，科学编制三年滚动计划和年度土地储备计划。年度土地储备计划涵盖上年度结转、年度新增、前期开发、供应、临时管护及资金需求等多方面内容，以及计划拟定、报批、备案和调整的程序。

****2.土地储备范围和入库标准****：明确可纳入土地储备库的土地类型，包括依法收回、收购、行使优先购买权取得、已办理转用征收手续并完成征收的土地及其他依法取得的国有建设用地。规定入库储备土地需符合国土空间规划、产权清晰且不存在污染等问题，非县土地储备中心直接取得的土地需按程序移交。

****3.收回土地使用权的补偿****：针对因公共利益、政府规划用途调整等原因需要收回国有建设用地使用权的情况，工业用地补偿区分已建设和未建设情形，细化回购商品房标准。详细规定不同类型土地（划拨、出让等）及地上建（构）筑物的补偿标准，考虑土地取得方式、使用年限、开发利用程度等因素，对未经批准但实际使用土地和未经批准建成的建（构）筑物也制定了相应补偿标准。增加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购、收回的可参照本规定补偿。

****4.土地收购的程序****：土地收购一般包括申请收购与请示上报、调查核实与意见征询、费用测算与方案报批、签订合同与支付费用、交付土地等程序。明确申请收购需提供的资料，同时对部分条款提出修改建议。

****5.前期开发、管护与利用****：储备土地需进行前期开发以满足“通平”要求，明确前期开发按县政府有关规定执行。明确土地管护由乡镇街道进行属地管护，并建立巡查制度。储备土地未供应前可通过出租、临时使用等方式利用，但需遵循相关规定，临时利用须不超过两年且不影响土地供应。删除已发证储备土地供应前注销不动产权证书相关条款。

****6.资金管理****：土地储备资金运作实行收支两条线，通过政府预算安排，专款专用。明确土地储备资金的使用范围，包括土地取得、前期开发及相关管理费用等。县土地储备中心需按规定编制资金收支项目预算、决算，经审核审定后执行。

 2025年4月1日