关于修改《衢州市柯城区土地储备管理办法》的通知

（征求意见稿）

各相关单位、乡镇（街道）、国资公司：

根据相关法律法规规定，决定对《衢州市柯城区土地储备管理办法》（柯政发办〔2024〕9号）个别条款进行修改，具体内容详见附件。

修改后的《衢州市柯城区土地储备管理办法》予以重新公布，自2024年 月 日起施行。

附件：

1.《衢州市柯城区土地储备管理办法》的修改

2.《衢州市柯城区土地储备管理办法》修改后全文

附件1：

《衢州市柯城区土地储备管理办法》的修改

经研究，对《衢州市柯城区土地储备管理办法（试行）》（柯政发办〔2024〕9号）第三部分土地储备管理中“（六）收储补偿价格的确定”做如下修改：

1、删除“收购价格：由土地价款、地上有证房产价款、地上附属物（构筑物）、临时建筑、装修补偿价款、其他补偿价款组成。”中的“临时建筑、装修补偿价款、其他补偿价款”，更改后内容为“收购价格：由土地价款、地上有证房产价款、地上附属物（构筑物）价款组成。”

2、删除“3.地上附属物（构筑物）、临时建筑及装修补偿价款、参考价格参照市区相关文件执行。”中的“临时建筑及装修补偿价款”，更改后内容为“3.地上合法附属物（构筑物）价款：参照市区相关文件执行。地上合法附属物（构筑物）主要为企业自建围墙、硬化路面、配电房等。违法建筑不予补偿。 ”

3、将“（六）收储补偿价格的确定”中的第4点“4.其他补偿价款。收储合同签订后规定时间内完成注销国有土地使用权，房屋所有权证，且在协议规定的时间内完成不动产交付，给予一定奖励，具体奖励金额方案另行制定。”全部删除。

4、将“（六）收储补偿价格的确定”中的第5点“5.申请人未办理不动产权证或土地使用权证、房产证的建筑物，需经领导小组牵头区财政、区资规分局、区住建、区执法局、区不动产中心组成的产权认定小组认定：通过认定的按认定的土地面积和房屋建筑面积，进行评估补偿，未通过认定的土地面积和房屋建筑面积一律不予补偿。”全部删除。

以上为修改内容，其他原文不变。

附件2：

《衢州市柯城区土地储备管理办法》

修改后原文

为进一步优化土地资源配置，促进土地节约集约利用，规范土地收储储备管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《闲置土地处置办法》《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》《节约集约利用土地规定》《浙江省土地节约集约利用办法》《浙江省自然资源厅关于印发<浙江省土地储备工作指引（试行）>的通知》等有关规定，结合我区实际制定本办法。柯城区行政区域内的土地储备，均适用本办法。本办法所称土地储备是指区人民政府为落实和维护所有者权益、促进土地资源合理利用、调控土地市场，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。

一、总则

区土地综合服务中心受柯城区人民政府委托，承担土地储备工作的统一管理，落实土地储备和出让的前期准备工作。

土地储备工作坚持“政府主导、依法依规、公开透明、平等协商”原则。土地收储尊重土地使用权人的真实意思表示，遵循自愿原则，签约期限结束后，无法达成土地收储补偿协议的，土地收储行为终止。

各有关部门应在政府统一领导下，按照职责分工，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

二、土地储备计划编制

土地储备实行计划管理，区自然资源主管部门会同区级相关部门，根据城市建设发展和土地市场调控需要，结合国民经济社会发展规划、国土空间规划、区政府财力状况、年度土地供应计划等因素确定土地储备规模。

编制土地储备三年滚动计划，对三年内可收储的土地资源，在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

制定年度土地储备计划，每年第三季度，根据土地市场需要和发展规划，在土地储备三年滚动计划基础上，制定下一年度全区土地储备计划。

土地储备计划编制后报区人民政府批准，提交上一级自然资源主管部门备案。年度土地储备计划根据土地市场调控政策变化、相关规划计划调整在中期可调整一次。

三、土地储备管理

（一）下列土地可以纳入土地储备范围

1.土地使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的国有建设用地；

2.为实施城市规划进行城市有机更新以及其他公共利益需要，确需使用的土地；

3. 经主管部门认定不符合国家能源、环保、安全、质量等标准的企业用地，产能过剩、经营不善等需淘汰的落后产业用地，以及其他类似需盘活的国有建设用地；

4. 已办理农用地转用和土地征收审批，并依照法定程序完成土地征收手续，补偿安置到位、产权清晰的土地；

5.依照《闲置土地处置办法》收回的土地；

6. 政府以收购方式取得的土地；

7、行使优先购买权或通过司法拍卖取得的土地；

8、其他政府需要储备的国有土地。

（二）土地储备入库和出库管理

1.拟储备土地应完成前期调查、补偿安置到位、产权清晰，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应按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理后，纳入土地储备库统一管理，录入全民所有土地管理信息系统。对于取得方式不合规、补偿未到位、产权不清晰、报批未到位的土地，不得入库储备。

2.储备土地拟实施供应前，应在土地储备监测监管系统取得预出库单号。达到交地条件后，经自然资源主管部门现场踏勘和资料核验，办理交地手续，完成土地移交。

（三）国有土地收储程序

1.申请收储。符合本办法规定的国有土地收储条件的，其土地使用权人应持有关文件资料向区政府提交收储申请。

2.权属核查。对拟收储土地的用途、权属、面积、期限、现状、是否抵押、是否存在土壤污染风险、是否存在文物遗存等情况进行核实。

3.价值评估。委托具有资质的评估机构对拟收储的土地及地上的建筑物、附属物进行评估。有必要可选取具有审核资质的评估单位进行评估复核。

4.收储洽谈。根据评估报告，与土地使用权人就土地收储补偿事项进行洽谈。被收储对象对评估结果有异议的，应提出书面申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。复核后，申请人对复核结果无异议的，进入下步收储程序；申请人对复核结果仍有异议的，收储终止。

5.方案报批。根据土地权属调查和收储洽谈结果，拟定土地收储的具体方案报区人民政府批准。

6.签订收储合同。土地收储方案获批后，签订《国有土地使用权收储合同》。合同内容包括：土地的位置、面积、用途；土地收储补偿费及支付方式；土地交付方式和交付的期限；双方约定的权利与义务；违约责任和赔偿方式等。

7.支付土地收储款。根据合同约定的补偿金额、期限和方式，向原土地使用权人支付土地收储补偿金。

8.权属登记。根据政府批准的文件及《国有土地使用权收储合同》，向不动产登记部门申请办理权属注销、转移登记手续。

9.交付土地。根据合同约定的期限和方式，原土地使用权人交付被收储的土地及其地上建（构）筑物，相关信息录入土地储备监测监管系统。

（四）土地使用权人申请土地收储应当提供下列资料：

1.土地收储申请书，属政府行为主动收储的除外；

2.申请人的身份证明；

申请人是法人的，应提供法人的资格证明、董事会或股东大会要求收购决议或主管部门意见、法定代表人的身份证明；委托申请的还应提供授权委托书和受委托人的身份证明。

3.土地使用权合法凭证；

4.有地上建筑物的，应提供建筑物所有权合法凭证；

5.土地宗地图；

6.其他需要提交的资料。

（五）拟收储的土地及地上建筑物，若设有抵押权的，应当在土地使用权人办理注销抵押登记手续后实施收储。

（六）收储补偿价格的确定

收储价格：由土地价款、地上有证房产价款、地上附属物（构筑物）组成。

1.土地价款：根据土地使用权类型，由第三方评估机构评估或原《国有建设用地使用权出让合同》有约定的从约定，无约定的由第三方评估机构评估。

2.地上有证房产价款：根据房屋结构、层高等由第三方评估机构按重置价结合成新率评估确定。

3.地上附属物（构筑物）参考价格参照市区相关文件执行。

四、收储利用

（一）规划已确定为农业用地、林业用地、绿化用地、城市公园、水库、水源保护区、河道及江堤管理范围内的土地不再纳入储备，由相关部门管理。

（二）对纳入储备的土地在土地使用权出让前，应完成地上建筑物及附属物的处置及前期开发相关清表工作。

前期开发涉及道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等相关工程，要按照区政府投资建设工程项目招标投标管理有关规定，选择工程实施单位。

（三）收储土地腾空交付管理，储备土地管理机构可委托属地乡镇<街道>或相对应的开发区<园区>管委会负责，采取必要措施予以保护，协同做好储备土地安全管理工作。

（四）对于短期内暂不供应的储备土地及地上建（构）筑物，在明确责任和义务的基础上，储备土地管理机构可委托代管或临时利用。各管护责任主体开展临时利用的，应签订临时利用合同，相关方案经区土地储备管理机构审核报区自然资源主管部门备案。原则上为公共服务，用于公共绿地、停车场等公益性用途，充分发挥储备土地临时利用的社会效益。

（五）临时利用土地的期限一般不超过两年，不得转租、分租，不能影响土地供应。临时利用土地应明确土地用途、期限、经济补偿、不得修建永久性建（构）筑物、到期地面建（构）筑物处理及提前终止使用经济关系的处理等事宜。

（六）委托管护单位或临时利用单位不得利用管护的土地和地上建筑物从事超越管理权限范围的任何活动，保持场地整洁、卫生及安全。

五、资金管理

（一）资金收支管理严格执行上级部门关于土地储备资金管理的规定。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用。

（二）区土地综合服务中心所需的人员经费日常管理由区财政局负责核算，纳入政府预算，与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

（三）税费承担

1.被收储人拖欠税费（包括水费、电费等用能费用）的，应由被收储人在被收储前自行缴纳；

2.被收储人收储地块上在办理不动产注销、转移登记手续中所产生的增值税、契税、印花税按相关税收政策执行，特殊情况另行制定方案，报区人民政府决定。

六、附则

本收储办法在实施过程中如遇国家、省、市、区出台重大调控政策给工作造成影响的，土地收储方案另行研究并做相应调整。土地储备过程中涉及土地征收、收购、收回等情形，已有法律法规规章规定的，从其规定。

本办法自2024年X月X日起实施，试行期2年。