

关于印发《土地储备管理办法》的通知

(国土资发〔2007〕277号)

各省、自治区、直辖市、计划单列市国土资源厅(国土环境资源厅、国土资源局、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局)、财政厅(局),新疆生产建设兵团国土资源局、财务局,中国人民银行上海总部、各分行、营业管理部、省会(首府)城市中心支行、副省级城市中心支行:

为加强土地管理,规范土地储备管理行为,根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号)等有关规定,国土资源部、财政部、中国人民银行联合制定了《土地储备管理办法》。现予印发,请遵照执行。

国土资源部

财政部

中国人民银行

二〇〇七年十一月十九日

土地储备管理办法

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,根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号),制定本办法。

第二条 本办法所称土地储备,是指市、县人民政府国土资源管理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。

土地储备工作的具体实施,由土地储备机构承担。

第三条 土地储备机构应为市、县人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于国土资源管理部门、统一承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。

第四条 市、县人民政府国土资源管理、财政及当地人民银行等部门,按照职责分工,各负其责,互相配合,保证土地储备工作顺利开展。

第五条 建立信息共享制度。县级以上人民政府国土资源管理、财政及人民银行相关分支行要将土地储备与供应数量、储备资金收支、贷款数量等信息按季逐级汇总上报主管部门,并在同级部门间进行信息交换。

第二章 计划与管理

第六条 各地应根据调控土地市场的需要,合理确定储备土地规模,储备土地必须符合规划、

计划，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地。

第七条 土地储备实行计划管理。市、县人民政府国土资源管理、财政及当地人民银行相关分支行等部门应根据当地经济和社会发展规划、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等共同编制年度土地储备计划，报同级人民政府批准，并报上级国土资源管理部门备案。

第八条 年度土地储备计划应包括：

- (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。

第九条 市、县人民政府国土资源管理部门实施土地储备计划，应编制项目实施方案，经同级人民政府批准后，作为办理相关审批手续的依据。

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) 收购的土地；
- (三) 行使优先购买权取得的土地；
- (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。

第十一条 市、县人民政府或国土资源管理部门依法无偿收回国有土地使用权的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第十二条 因实施城市规划进行旧城区改建需要调整使用土地的，应由国土资源管理部门报经有批准权的人民政府批准，依法对土地使用权人给予补偿后，收回土地使用权。对政府有偿收回的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第十三条 根据土地储备计划收购国有土地使用权的，土地储备机构应与土地使用权人签订土地使用权收购合同。收购土地的补偿标准，由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商，经国土资源管理、财政部门或地方法规规定的机构批准确认。完成收购程序后的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第十四条 政府行使优先购买权取得的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第十五条 已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

第四章 开发与利用

第十六条 对纳入储备的土地，经市、县人民政府国土资源管理部门批准，土地储备机构有权对储备土地进行前期开发、保护、管理、临时利用及为储备土地、实施前期开发进行融资等活动。

第十七条 市、县人民政府可根据需要，对产权清晰、申请资料齐全的储备土地，办理土地登记手续，核发土地证书。供应已发证储备土地前，应收回土地证书，设立土地抵押权的，要先行依法解除。

第十八条 土地储备机构应对储备土地特别是依法征收后纳入储备的土地进行必要的前期开发，使之具备供应条件。

第十九条 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。

第二十条 土地储备机构应对纳入储备的土地采取必要的措施予以保护管理，防止侵害储备土地权利行为的发生。

第二十一条 在储备土地未供应前，土地储备机构可将储备土地或连同地上建（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。

第五章 土地供应

第二十二条 储备土地完成前期开发整理后，纳入当地市、县土地供应计划，由市、县人民政府国土资源管理部门统一组织供地。

第二十三条 依法办理农用地转用、土地征收后的土地，纳入储备满两年未供应的，在下达下一年度农用地转用计划时扣减相应指标。

第六章 资金管理

第二十四条 土地储备资金收支管理严格执行《土地储备资金财务管理暂行办法》（财综〔2007〕17号）的规定。

第二十五条 土地储备机构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；申请贷款的土地储备机构必须满足商业银行及其他金融机构的贷款要求。土地储备机构举借的贷款规模，应当与年度土地储备计划、土地储备资金项目预算相衔接，并报经同级财政部门批准，不得超计划、超规模贷款。土地储备机构申请贷款时，应持财政部门的贷款规模批准文件及同级人民政府批准的项目实施方案等书面材料向当地商业银行及其他金融机构申请担保贷款。商业银行及其他金融机构应严格按照商业原则在批准的规模内发放土地储备贷款。土地储备贷款应实行专款专用、封闭管理，不得挪用。

政府储备土地设定抵押权，其价值按照市场评估价值扣除应当上缴政府的土地出让收益确定，抵押程序参照划拨土地使用权抵押程序执行。

商业银行及其他金融机构应当准确、完整、及时地向人民银行建立的全国统一的企业信用信息基础数据库报送土地储备机构的土地储备贷款相关信息。在贷款发放前，商业银行及其他金融机构应当查询贷款储备机构的信息，对有不良记录的土地储备机构审慎发放贷款。商业银行及其他金融机构应当根据监管要求，合理、科学确定贷款期限。

第二十六条 土地储备机构举借商业银行及其他金融机构贷款的，必须按贷款合同约定，及时足额偿还贷款本息。

第二十七条 各类财政性资金依法不得用于土地储备贷款担保。土地储备机构应加强资金风险管理，不得以任何形式为第三方提供担保。

第七章 附 则

第二十八条 各省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府国土资源管理部门可依据本办法规定，结合当地实际，会同财政部门、人民银行制定具体实施办法。

第二十九条 本办法由国土资源部会同财政部、中国人民银行负责解释。

第三十条 本办法自发布之日起实施。