

汕头经济特区土地储备条例

(2015年10月29日汕头市第十三届人民代表大会常务委员会第三十五次会议通过)

目 录

- 第一章 总则
- 第二章 土地收储
- 第三章 储备土地开发和供应
- 第四章 土地储备资金
- 第五章 社会资本参与
- 第六章 监督检查
- 第七章 法律责任
- 第八章 附则

第一章 总则

第一条 为了规范土地储备工作，优化土地资源配置，保障

土地有效供给，根据《中华人民共和国土地管理法》等法律、行政法规的基本原则，结合汕头经济特区（以下简称特区）实际，制定本条例。

第二条 特区范围内的土地储备工作及其管理，适用本条例。

第三条 市、县人民政府应当加强土地储备调控，规范土地市场运行，节约集约利用土地资源，提高土地供应能力。

市、县人民政府设立土地储备管理委员会，负责土地收储、土地开发和引进社会资本等土地储备工作重大事项的决策部署和督促落实。

市土地储备管理委员会由主任委员、副主任委员和委员组成。主任委员由市人民政府主要负责人担任，副主任委员由市人民政府相关负责人担任，委员由各区、县人民政府和市人民政府办公室、发展改革、财政、国土资源、土地储备、城乡规划、住房和城乡建设、房屋征收、环境保护、国有资产管理、农业、人力资源和社会保障、法制、金融、审计、监察等相关部门的主要负责人组成。

第四条 市人民政府设立的土地储备机构具体负责市区土地储备工作。

南澳县承担土地储备工作的机构负责本行政区域内的土地储备工作。

区和镇人民政府、街道办事处以及发展改革、国土资源、城乡规划、住房和城乡建设、房屋征收、交通运输、环境保护、财

政、审计、监察等有关行政管理部门，按照各自职责做好土地储备的相关工作。

第五条 市人民政府可以根据特区土地储备管理的实际，对市和区（包括有关产业园区）在土地储备管理体制方面作出特别规定。

第六条 土地储备机构应当会同发展改革、国土资源、城乡规划、财政等行政管理部门，组织编制年度土地储备计划。

年度土地储备计划应当根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城市总体规划和近期建设规划以及市场需求编制，经土地储备管理委员会审议通过并报本级人民政府批准。土地储备机构应当将年度土地储备计划向社会公开并具体实施。

调整年度土地储备计划的，按照本条前款规定程序办理。

第二章 土地收储

第七条 土地储备机构应当根据年度土地储备计划组织编制土地收储实施方案，报土地储备管理委员会批准。

土地收储实施方案主要包括拟收储项目概况、用地规模、土地使用性质、收储成本测算、收购价格、经济分析和资金计划安排等内容。

第八条 下列土地纳入土地储备范围：

（一）依法收回、没收的土地；

- （二）收购、置换的土地；
- （三）政府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（包括政府存量土地）；
- （五）城市、镇规划区内无土地使用权人的土地；
- （六）依法围填江海、滩涂或者开垦整理形成的国有建设用地；
- （七）其他依法取得的土地。

土地使用权人申请将非商品住宅用地的使用性质调整为商业或者商品住宅经营性用地的，经依法批准并给予补偿后收回土地使用权。

因公共利益需要，对经国家批准设立的产业园区内的土地，可以依法给予补偿后收回土地使用权。

第九条 土地储备机构应当根据调控土地市场的需要，合理确定储备土地规模，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地。

第十条 土地储备机构通过收购方式储备土地的，应当与土地使用权人协商一致签订收购合同，约定收购价格、价款支付方式和支付时间、土地使用权注销登记、土地清理、土地移交等事宜。

土地储备机构应当会同国土资源、财政行政管理部门，通过公开竞争方式委托不少于两家具备资质的评估机构，对收储土地、

地上建（构）筑物及其他附着物现状价值进行评估，根据评估结果与土地使用权人协商确定收购价格。

土地储备机构和土地使用权人应当按照收购合同的约定履行合同义务。

第十一条 土地储备机构可以按照收购合同约定，支付部分价款并由土地使用权人申请办理土地使用权注销登记手续后，将土地纳入储备。

第十二条 土地存在他项权的，土地使用权人应当在与土地储备机构签订收购合同前依法解除他项权，或者取得他项权人同意并承诺在收到价款后依法优先偿还他项权人。

第十三条 收购合同签订后，土地使用权人不得进行改变土地及地上建（构）筑物现状等妨碍土地收购的行为。

第十四条 依法纳入储备的土地需要办理土地登记手续的，经本级人民政府批准，由不动产登记机构办理土地登记手续。

第三章 储备土地的开发和供应

第十五条 土地储备机构应当组织编制储备土地前期开发实施方案，报土地储备管理委员会批准后实施。

储备土地前期开发实施方案主要包括土地的范围和面积、控制性详细规划或者地块规划条件、开发内容及标准、开发成本及收益测算、资金来源等。

第十六条 土地储备机构应当根据储备土地的实际情况进行必要的道路、供水、供电和土地平整等前期开发，使储备土地具备供应条件。

储备土地前期开发可以实行土地平整和基础设施建设分开报批、分类招标、分步实施的运作模式。

储备土地前期开发的具体办法由市人民政府另行规定。

第十七条 储备土地供应前，土地储备机构应当对储备土地进行必要的看护、管养；经土地储备管理委员会批准，土地储备机构可以通过出租、临时使用等方式加以利用。

第十八条 储备土地经过开发具备供应条件的，经本级人民政府批准纳入土地供应计划，由土地储备机构移交国土资源行政管理部门组织供地。

第十九条 储备土地供应前，国土资源行政管理部门应当会同土地储备机构编制土地供应方案。

第二十条 储备土地供应应当坚持公开、公平、公正的原则，除依法划拨方式供地的情形外，应当采取招标、拍卖、挂牌或者协议出让等有偿方式供应。

第二十一条 储备土地出让收入全额上缴国库。财政部门应当自收缴之日起三十日内，将土地储备成本拨付给土地储备机构；但因土地储备成本审核测算等工作未完成不能在三十日内拨付的，可以先期预拨，待审核测算结束后按实结算。

第四章 土地储备资金

第二十二条 市、县人民政府设立土地储备资金，专项用于征收、收购、优先购买、收回、置换土地以及储备土地供应前的开发和管理等工作。土地储备资金来源包括：

- （一）从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排的资金；
- （二）从国有土地收益基金中安排的资金；
- （三）土地储备机构向金融机构融资的资金；
- （四）可用于土地储备的其他资金；
- （五）上述资金产生的利息收入。

第二十三条 市、县人民政府每年从已供应储备土地产生的土地出让纯收益中安排不低于百分之十的资金用于土地储备资金积累。

第二十四条 对纳入储备的土地，经本级人民政府批准，土地储备机构可以向金融机构进行融资，筹集土地储备资金，并按照规定范围使用，但不得用于与土地储备业务无关的项目。

第二十五条 土地储备机构应当设立土地储备资金专门账户，专款专用，封闭运作，分账核算，实行预决算管理，并接受财政、审计行政管理部门的监督，确保土地储备资金安全有效使用，不得以任何形式为第三方提供担保。

土地储备资金的管理办法由市人民政府另行规定。

第五章 社会资本参与

第二十六条 鼓励和引导社会资本依法参与土地一级开发。

本条前款所称的土地一级开发，包括土地的收储以及为使土地达到供应条件和完善土地使用功能而实施的配套设施建设和城市基础设施建设。

第二十七条 社会资本参与土地一级开发应当遵循合法、公平、公开以及政府主导与市场运作相结合的原则。

第二十八条 具备与土地一级开发项目相应资金实力、管理能力和项目经验等条件的企业法人（以下简称社会投资者），可以参与土地一级开发。

社会投资者参与土地一级开发的，应当由土地储备机构通过政府采购方式确定；开发项目不适合政府采购或者政府采购不成的，经土地储备管理委员会同意，土地储备机构可以直接确定社会投资者参与。

土地储备机构应当会同项目所在地人民政府和发展改革、国土资源、城乡规划、财政、住房和城乡建设、房屋征收、交通、环境保护等行政管理部门，编制政府采购方案，报土地储备管理委员会批准后实施。

第二十九条 土地储备机构应当通过公开竞争方式委托不少于两家具备资质的中介机构，对土地一级开发项目的成本和收益进行测算，并提出项目投资回报的建议，经财政部门审核后纳入

政府采购方案，一并报土地储备管理委员会批准。

土地一级开发项目成本主要包括土地收储支出、配套设施建设和城市基础设施建设支出、社会资本参与土地一级开发的投资回报及资金成本等。投资回报根据土地一级开发项目的难易程度、风险程度和投资金额等因素合理确定。资金成本参照银行同期贷款基准利率计算。

第三十条 土地储备机构应当与社会投资者签订土地一级开发合作合同，明确下列事项：

- （一）开发范围和面积；
- （二）开发内容和标准；
- （三）工作进度和完成期限；
- （四）项目验收、移交；
- （五）成本审核认定和投资回报计算方式；
- （六）退出机制；
- （七）双方权利义务；
- （八）争议解决方式；
- （九）违约责任；
- （十）双方认为需要明确的其他事项。

土地一级开发合作合同约定需由社会投资者组织建设的配套设施和城市基础设施项目，可由项目建成后的接收、管理单位与社会投资者签订具体项目建设单项合同，作为土地一级开发合作合同的附件。

土地储备机构应当督促社会投资者履行合同约定的义务；项目所在地人民政府及相关行政管理部门应当积极协助、配合。

第三十一条 社会投资者应当按照土地一级开发合作合同约定负责项目的资金筹措，并配合项目所在地人民政府及相关行政管理部门实施土地收储，按照基本建设有关规定组织实施合同约定的配套设施建设和城市基础设施建设。

未经土地储备管理委员会同意，社会投资者不得将合同权利义务转让给第三人；社会投资者按照合同约定设立项目公司的，不得转让项目公司股权或者以项目公司股权设立担保。社会投资者应当承诺对项目公司履行合同的行為承担连带担保责任。

第三十二条 土地一级开发完成后，由财政部门 and 土地储备机构通过公开竞争方式共同委托具备资质的中介机构对土地一级开发项目决算成本进行审核，报土地储备管理委员会批准。

第六章 监督检查

第三十三条 市、县人民政府应当定期向本级人民代表大会常务委员会报告土地储备工作的实施情况，并接受监督。

第三十四条 市、县人民政府应当建立土地储备监督管理制度，加强对有关部门实施土地储备工作的监督检查，并对监督管理情况进行通报。

市、县人民政府应当定期检查土地储备计划的执行情况。

第三十五条 财政、审计部门应当对土地储备资金使用情况、土地储备开发成本的开支情况、土地储备机构财务状况等进行监督检查，并将监督检查结果报告本级人民政府。

第七章 法律责任

第三十六条 土地储备机构违反本条例第十条第三款规定未履行收购合同约定义务的，土地使用权人有权依法解除收购合同、收回土地并请求赔偿。

第三十七条 土地使用权人违反本条例第十条第三款规定未履行收购合同约定义务的，由土地储备机构责令限期改正；逾期不改正的，可依法解除收购合同并请求赔偿。

第三十八条 违反本条例第十三条妨碍土地收购，且违反土地管理规定的，由国土资源行政管理部门依法查处。

第三十九条 社会投资者违反本条例第三十一条规定，有下列情形之一的，土地储备机构有权解除土地一级开发合作合同，并依法追究社会投资者的违约责任：

- （一）未按照土地一级开发合作合同约定实施土地一级开发的；
- （二）擅自将合同权利义务转让给第三人的；
- （三）擅自转让项目公司股权的；
- （四）擅自以项目公司股权设立担保的。

第四十条 有关行政管理部门及其工作人员在土地储备工作中有下列行为之一的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

- （一）弄虚作假或者恶意串通，抬高土地储备成本的；
- （二）未依法采取政府采购方式确定社会投资者的；
- （三）截留或者挪用土地储备资金的；
- （四）利用职务便利索取或者收受他人财物的；
- （五）玩忽职守、滥用职权的。

第八章 附则

第四十一条 市人民政府可以根据本条例制定实施办法。

第四十二条 本条例自 2015 年 12 月 1 日起施行。