

## 湛江市土地储备管理办法

(2022年9月27日湛江市人民政府第十五届28次常务会议通过  
2022年10月16日湛江市人民政府令第9号公布 自2023年1月1日  
起施行)

**第一条** 为了加强土地储备管理，规范土地储备行为，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《广东省土地管理条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市行政区域内的土地储备及其管理活动适用本办法。法律、法规另有规定的，适用其规定。

本办法所称土地储备，是指市、县（市、区）自然资源主管部门和土地储备机构为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。

**第三条** 市人民政府统一领导全市土地储备工作，县（市、区）人民政府（管委会）负责各自行政区域内土地储备工作的组织领导。

市、县（市、区）纳入国家土地储备机构名录管理的土地储

备机构负责土地储备具体事务性工作。

自然资源、发展改革、财政、国有资产、住房城乡建设、生态环境、城市管理等主管部门应当按照各自职责，做好土地储备相关工作。

#### **第四条** 土地储备实行规划和计划管理。

土地储备规划，以五年作为一个规划期，由土地储备机构会同发展改革、财政、住房城乡建设、城市管理、生态环境等主管部门以及属地人民政府，根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划、城市环境总体规划和土地市场供需状况等因素拟订，经同级自然资源主管部门审核后组织报批实施。

土地储备机构负责各自行政区域内土地储备规划起草工作，确需跨区域编制的，报市人民政府批准后实施。

**第五条** 土地储备三年滚动计划，由自然资源主管部门根据土地储备规划，并充分考虑片区开发、城市更新、重点项目、土地市场供需状况、存量建设用地盘活等因素，在总量、结构、布局、时序等方面编制，确定三年土地储备规模，统筹安排三年内可收储的土地资源，报本级人民政府批准后实施。

下一年度土地储备计划，由自然资源主管部门会同财政部门、属地人民政府于每年第三季度组织编制完成。土地储备机构

根据城市发展和土地市场调控需要，结合土地储备规划、土地储备三年滚动计划、年度土地供应计划等因素起草下一年度土地储备计划，经自然资源主管部门和财政部门审核通过后，由自然资源主管部门报本级人民政府批准后实施，并提交上级自然资源主管部门备案。

因土地市场调控政策变化等原因，需调整土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划的，每年中期可以调整一次，按照原审批程序报批、备案。

**第六条** 下列土地可以纳入土地储备范围：

（一）依法收回的国有土地，包括因实施城市规划及公共利益需要收回的土地；土地出让等有偿使用合同约定的期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的土地；因单位撤销、解散、破产、产业结构调整、迁移等原因，停止使用的行政划拨土地；公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的土地；城镇规划区范围内的无主土地；因闲置等原因须依法收回的土地；其他依法收回的国有土地；

（二）收购的土地，包括低效用地、原土地使用权人主动申请政府收储以及用地单位因自身原因需要收储的土地；

（三）已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地，

包括因实施国土空间规划和城市更新进行成片开发，或者其他公共利益需要征收集体土地和收回国有土地使用权的土地；

- （四）行使优先购买权取得的土地；
- （五）土地使用权人协议交还或者依法置换的土地；
- （六）国家及省规定可以储备的土地；
- （七）其他需要储备的土地。

**第七条** 入库储备土地应当是产权清晰的土地。取得方式及程序不符合规定、补偿不到位、土地权属不清晰、应当办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地，不得入库储备。存在污染（包括疑似污染）、文物遗存、压覆重要矿产资源、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，由相关单位（责任人、土地使用权人）或者土地储备机构及其委托单位完成调查、核查、评估、压覆重要矿产资源审批和治理后，方可纳入储备。

已入库的储备土地，确需开展土壤污染风险管控和修复、矿产资源核查、地质灾害评估等相关工作的，由土地储备机构组织实施，或者委托属地人民政府、相关职能部门实施。

**第八条** 储备土地入库补偿包括以下七个方面：

（一）新增建设用地补偿，由市、县（市、区）人民政府（管委会）按照国家、省和市的标准组织实施；

（二）存量建设用地的收购补偿，由土地储备机构与土地使用权人根据有关法规政策文件确定，经本级人民政府批准后订立收购协议；

（三）收购出让性质的土地，按照证载用途或者相关批准文件，经有资质的土地评估机构评估后，参照评估价依法补偿；

（四）依法收回国有建设用地的，由自然资源主管部门按规定程序报批后负责实施，土地储备机构配合做好具体事务性工作；

（五）依法无偿收回的土地，不予补偿；为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需收回划拨土地的，原则上按土地证载用途划拨权益价格评估收回，涉及地上建（构）筑物及工程投入部分经有资质的机构评估或者审计后进行补偿；

（六）收回闲置土地，按照闲置土地有关法律法规及政策执行；

（七）采用置换使用方式补偿的，根据地类级别按照等面积置换或者等值原则置换。

**第九条** 土地储备机构应当严格执行储备土地入库、出库管理，建立土地台账，及时填报土地储备监测监管系统，实现土地入库和出库信息动态更新。

自然资源主管部门应当将土地储备管理信息纳入统一管理，实现资源与信息共享，构建全市土地储备管理信息体系。

**第十条** 土地储备机构可以自行管护储备土地，也可以采取下列方式进行管护：

- （一）委托储备土地所在属地人民政府进行管护；
- （二）委托地块原权属人进行管护；
- （三）通过政府购买服务方式委托其他单位进行管护。

**第十一条** 储备土地管护工作主要包括以下内容：

（一）设置储备土地标识并按照市容环境卫生管理规定进行围护；

（二）实施必要的临时绿化；

（三）开展日常巡逻，及时发现并制止非法侵占、破坏储备土地的行为；及时发现并消除管护范围内存在的消防安全隐患；及时发现并清理管护范围内垃圾、杂草等杂物，保持环境整洁；

（四）对危险地块采取安全防护措施和设置警示牌；

（五）管理和保护储备土地上的建(构)筑物、市政设施和基础设施及其附着物；

（六）其他与储备土地相关的管护工作。

**第十二条** 储备土地的管护费用按照“一事一议”原则，由

土地储备机构按照规定程序报本级或者管辖人民政府批准，由本级财政列支，计入收储成本。

**第十三条** 储备土地未供应前，需要加以临时利用的，由土地储备机构编制储备土地及地上建（构）筑物临时利用方案，报同级自然资源主管部门审批后实施。

储备土地临时利用一般不超过两年，不得在储备土地范围内修建永久性建筑物，且不能影响土地供应。临时使用期满后，所搭建的临时建（构）筑物由临时用地单位负责清拆清理，将储备土地恢复原状。恢复原状过程中所涉及的任何清拆清理事项均不作补偿。

**第十四条** 储备土地出让前应当进行必要的前期开发，进行与储备土地相关的“三通一平”等基础设施建设，使土地达到供应条件。土地储备机构根据储备土地前期开发需要提出储备土地相关的“三通一平”等基础设施建设要求，交由有关主管部门按照其职责分工纳入对应的城市建设和维护等计划，与储备土地前期开发工作同步推进实施，并在对应资金渠道安排支出。

储备土地前期开发依法实施，具体工作可以由土地储备机构委托属地人民政府、代建单位、国企平台公司或者具备相关职能的部门负责。土地前期开发工作完成后，由土地储备机构组织验

收或者委托专业机构进行验收，并向同级自然资源主管部门备案。

**第十五条** 储备土地具备供应条件后应当纳入土地供应计划，由自然资源主管部门编制国有建设用地使用权出让年度计划，统一组织土地供应。

**第十六条** 土地储备成本包括：

（一）取得储备土地的全部费用，包括以收回、收购、征收、购买、置换等方式进行土地储备时发生的报批、征地、拆迁、安置和土地补偿、管线迁改、地上建（构）筑物和附着物补偿、依法缴纳的税（规）费等费用；

（二）开展土地储备项目摸查、论证、策划、立项、规划、测绘、土壤环境调查、评估及治理修复费用等土地储备前期费用；

（三）储备土地整理、开发、管护的全部费用；

（四）储备土地出让中的策划、推广、交易等费用；

（五）与土地储备有关的其他支出。

**第十七条** 土地储备资金来源包括：

（一）财政资金；

（二）其他符合规定的资金。

严禁任何单位或者个人截留、挤占、挪用土地储备资金。使



用土地储备资金违反规定的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十八条** 土地储备机构、储备土地委托管护单位应当切实履行储备土地的管护职责。因管护不力，造成严重后果的，依法追究相关责任人的责任。

土地储备机构、储备土地委托管护单位发现储备土地上存在违法用地、违法建设、抢种滥种、乱砍滥伐林木、超过规定标准排放污染物、乱倒淤泥渣土、垃圾等行为的，应当及时予以阻止并报告属地人民政府及相关职能部门。属地人民政府及相关职能部门接到报告后，应当及时采取措施，并依法进行处理。采取措施不力，造成严重后果的，依法追究相关责任人的行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第十九条** 土地储备机构的工作人员滥用职权或者利用职务便利，索取或者非法收受他人财物的，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第二十条** 本办法自2023年1月1日起施行。2002年9月13日《湛江市人民政府颁布〈湛江市土地储备管理暂行办法〉的通知》（湛府〔2002〕69号）同时废止。