

株洲市天元区人民政府办公室文件

株天政办发〔2024〕7号

株洲市天元区人民政府办公室 关于印发《株洲市天元区土地储备管理办法 (试行)》《株洲市天元区土地储备资金 管理办法(试行)》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直机关各单位，市直驻区各单位：

《株洲市天元区土地储备管理办法(试行)》《株洲市天元区土地储备资金管理办法(试行)》已经区政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

株洲市天元区人民政府办公室

2024年8月5日

株洲市天元区土地储备管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为加强土地资产的统筹管理，促进土地资源的科学、高效配置和合理利用，防控政府性债务风险，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》《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》《湖南省自然资源厅办公室关于做好全民所有土地资产管理的通知》等法律法规及文件精神，结合我区实际，制定本办法。

第二条 本办法所称区土地储备是指区人民政府为调控土地市场、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 工作职责分工

（一）区自然资源局监管区土地储备中心业务运行、资产管理及资金使用，加强对区土地储备中心的管理与指导，及时核准上传区土地储备中心在全民所有土地资产管理信息系统中的信息，审核调整土地储备计划及资金需求。

（二）区土地储备中心隶属于区自然资源局管理，承担区土地储备的各项业务工作，具体负责全区土地资产的入库-出库全流程管理、前期开发、管护与临时利用等工作。

(三)区财政局负责区土地储备资金的筹措和使用的监督管理,审核土地储备资金收支的预决算、监督管理资金支付和收缴,以及政府相关的债务还本付息工作。

(四)区征地工作协调服务中心受区自然资源局委托负责实施区储备土地的征收、拆迁、安置等工作。

(五)国有平台公司受区土地储备中心委托协助控规范围内土地报批前期资料组卷、拟储备土地前期开发工作;协助区土地储备中心做好区储备土地的供应及收储工作;协助区土地储备中心做好区储备土地的巡防、维护、管理、入库、出库工作。

(六)各镇人民政府(街道办事处)在区征地工作协调服务中心的指导下负责组织实施各自辖区内储备土地的征地、拆迁、安置等工作。

(七)区发改、工信、住建、人社、城管等部门按照各自职责做好土地储备相关工作。

第二章 全民所有土地资产管理计划

第四条 区自然资源局应会同区财政局、区发改局、国有平台公司于每年第三季度根据天元区城市发展和土地市场调控需要,拟定年度天元区全民所有土地资产管理计划,报市自然资源和规划局,纳入市本级全民所有土地资产管理计划。

第三章 土地入库储备标准

第五条 储备土地必须符合国土空间规划。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土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。下列土地可以纳入区土地储备范围：

（一）依法收回且原使用权已注销的园区范围内国有建设用地、园区范围外国有工业用地；

（二）收购的园区范围内国有建设用地、园区范围外国有工业用地；

（三）已办理农用地转用、土地征收批准手续，并完成征收的园区范围内国有建设用地、园区范围外国有工业用地；

（四）行使优先购买权取得的国有建设用地；

（五）市土地储备中心委托纳入区级土地储备范围的国有建设用地；

（六）其他依法取得的国有建设用地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。区土地储备中心应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、产权状况（包括所有权和用益物权、担保物权）等情况进行审核，不得为了收储而损害合法土地权益。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理原集体土地所有权或国有建设用地使用权等各类不动产权利注销登记手续而尚未办理的土

地，不得入库储备。入库储备土地原则上不再办理国有建设用地使用权首次登记，不得办理不动产抵押登记。一般地块在库时间不超过1年。

第六条 为尊重历史、统筹兼顾，本办法正式实施以前，园区范围内原已批未征、已征未供、已征未批的储备土地，由原有实施部门完成相关储备手续后协助区土地储备中心完成正式入库。

第四章 土地储备程序

第七条 以收购方式储备国有土地程序：

（一）原国有土地使用权人（以下简称“原权利人”）申请土地收购，区土地储备中心对拟收购土地的权属、面积、四至、范围、用途及地上建（构）筑物进行调查论证，委托或者会同相关单位共同委托具有资质的测绘、评估机构对拟收购的土地及其地上建（构）筑物等进行实地调查和评估。

（二）收购土地的补偿标准，由区土地储备中心与土地使用权人根据土地评估结果协商，并经区自然资源局和区财政局确认。区土地储备中心根据确认后的评估价格拟定土地收购方案，经区自然资源局和区财政局审核后报区人民政府审定。土地收购方案应当包括拟收购土地基本情况、规划设计条件、土地收购成本确定方式、补偿费用数额及支付进度、土地交付时间及

标准、土地管护要求等。

(三)区土地储备中心根据审定的收购方案与原权利人签订国有土地使用权收购协议，按协议约定支付款项。原权利人应在协议约定期限内办结不动产注销手续。

(四)区土地储备中心办理土地入储手续。

第八条 以征收方式储备土地程序：

(一)区土地储备中心对已列入年度土地储备计划的新增用地项目进行可行性论证，委托区征地工作协调服务中心进行实物调查、审核、评估，拟定土地收储方案，编制土地收储预算。收储方案经区自然资源局审核后，提请区人民政府审定。

(二)区土地储备中心对已经区人民政府审定拟入储的新增用地项目启动报批程序，由区征地工作协调服务中心负责做好土地征收具体工作。

(三)区土地储备中心委托国有平台公司对区储备土地进行前期资料组卷和报批。

(四)所有完成报批征拆的园区内土地及园区外规划工业用地由区土地储备中心办理土地入储手续。

第五章 储备土地前期开发、管护与供应

第九条 储备土地的前期开发利用内容包括土地报批、征地拆迁安置、市政基础配套设施建设及红线内“三通一平”等

基础性工作，将储备土地变为可供应的“净地”。

第十条 土地报批、征收、房屋拆迁、安置、土地前期开发成本及计提的各项费用，列入土地一级开发成本，纳入地块进行整体核算。其中征地拆迁安置、拆违控违等工作经费具体标准按《株洲市集体土地征地拆迁资金管理办法》（株资联〔2022〕3号）执行。

第十一条 储备土地未供应前，区土地储备中心应对纳入储备的土地连同地上建（构）筑物采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护，也可由土地储备中心按照相关规定选择委托管护单位进行管护。对侵害储备土地权利的行为要做到早发现、早制止、早处理。对储备土地的管护，可以由区土地储备中心负责，也可由区土地储备中心按照相关规定选择委托管护单位。

第十二条 在储备土地未供应前，区土地储备中心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。储备土地临时利用，一般不超过两年，且不能影响土地供应。储备土地的临时利用应报区自然资源局同意。其中，在城市规划区内储备土地的临时使用，需搭建建（构）筑物的，应当依法履行报批手续，不得修建永久性建筑物，并纳入国土空间规划“一张图”实施监管。

第十三条 储备土地完成前期开发，并具备供应条件后，应纳入区土地供应计划。供应已登记发证的储备土地之前，区

土地储备中心应首先申请办理不动产注销登记, 否则不得供应。

第六章 资金筹措和管理

第十四条 土地储备资金收支纳入财政统一管理, 其中土地储备资金管理及储备成本控制、核算的具体办法另行制定。

第十五条 区土地储备中心应当严格按照规定用途使用土地储备资金, 不得挪用。区土地储备中心所需的日常费用(职能回归、机构升格、人员增编后所有相关费用), 纳入财政预算, 与土地储备资金实行分账核算, 不得相互混用。土地供应后, 应及时结算土地收储成本。

第十六条 土地储备工作具体考评办法另行制定。

第七章 监督管理

第十七条 区土地储备中心应按相关法律法规和规范性文件的规定开展工作, 按要求建立储备土地来源、入库、在库、出库全流程监测监管机制, 并在土地储备监测监管系统中填报拟储备土地、已储备土地、储备土地资产存量和增量等相关信息, 自觉接受主管部门监督管理。

第十八条 区自然资源局、区财政局、区审计局等应按照职责分工, 对储备土地、资产、资金进行监督和指导, 确保土

地储备工作顺利开展，并接受其上级机关的监督检查。

第八章 附则

第十九条 本办法自发布之日起施行，有效期 1 年。施行期间国家、省另有规定的，从其规定。

株洲市天元区土地储备资金管理办法(试行)

第一章 总则

第一条 为规范全区土地储备行为,加强土地储备资金管理,根据《财政部 国土资源部关于印发<土地储备资金财务管理办法>》《湖南省自然资源厅关于加强全省自然资源储备体系建设的通知》等政策文件,结合我区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于天元区土地储备资金收支活动。

第三条 本办法所称土地储备资金是指株洲高新技术产业开发区土地储备中心(株洲市天元区土地储备中心)按照国家有关规定征收、收购、优先购买、收回土地以及对其进行前期开发等所需的资金。

第四条 土地储备资金实行专款专用、分账核算,收支纳入区财政预算管理,建立健全预决算制度。

第二章 土地储备资金来源

第五条 土地储备资金来源于下列渠道:

(一) 区财政局从新增供应储备土地产生的土地出让收入中安排给区土地储备中心的报批、征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用;

(二) 区财政局从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金;

(三) 经区财政局批准可用于土地储备的其他财政资金。

第六条 区财政局应当根据土地储备的需要以及预算安排,及时安排土地储备的各项资金。对于存量储备土地产生的开发成本与收益另行结算。

第三章 土地储备资金使用管理

第七条 土地储备资金使用范围具体包括:

(一) 报批、征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用,包括土地报批相关费用、土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费,以及依法需要支付的与报批、征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用。

(二) 征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用,储备土地的前期开发,仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、围挡、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

(三) 经区财政局批准的与土地储备有关的其他费用。包括区土地储备机构为开展土地储备工作所需支付的巡防、土地勘测费、评估费、调区扩区、公告费,以及专业咨询费用、其

他相关费用等。

其他相关费用在土地储备业务费中所占比例，由区土地储备中心会同相关单位根据职责分工在土地储备方案中明确，经区自然资源局、区财政局审核，报区人民政府批准后执行。

（四）征地拆迁安置、拆违控违等工作经费具体标准按《株洲市集体土地征地拆迁资金管理办法》（株资联〔2022〕3号）执行。

（五）按照财政部关于规范土地储备和资金管理的规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出。

第八条 区土地储备中心用于征地和拆迁补偿费用以及土地开发费用支出，应当严格按照国家规范国有土地使用权出让收支管理的有关规定执行。

第四章 土地储备相关资金管理

第九条 区土地储备中心所需的日常经费，应当与土地储备资金实行分账核算，不得相互混用。

第十条 区土地储备中心在持有储备土地期间，采取临时利用等方式管护土地取得的零星收入（不含供应储备土地取得的全部土地出让收入，以下简称储备土地零星收入），包括下列范围：

（一）出租储备土地取得的收入；

- (二) 临时利用储备土地取得的收入;
- (三) 储备土地的地上建筑物及附着物残值变卖收入;
- (四) 其他收入。

第十一条 储备土地零星收入全额缴入区级国库，纳入一般公共预算，实行“收支两条线”管理。

第五章 土地储备资金收支预决算管理

第十二条 区土地储备中心应当于每年第三季度参照本年度土地储备计划，按宗地或项目编制下一年度土地储备资金收支项目预算草案，经区自然资源局审核后，报区财政局审定。其中，属于政府采购和政府购买服务范围的，应当按照规定分别编制政府采购和政府购买服务预算。

第十三条 区财政局应当及时批复区土地储备中心土地储备资金收支项目预算。

第十四条 区土地储备中心应当严格按照区财政局批复的预算执行，并根据土地收购储备的工作进度，提出用款申请，经区自然资源局审核后，报区财政局审批，资金支付按照国库集中支付制度的有关规定执行。

第十五条 土地储备资金收支项目预算确需调剂的，应当按照国家有关预算调剂的规定执行。

第十六条 每年年度终，区土地储备中心应当按照区财政

局规定，向区自然资源局报送土地储备资金收支项目决算草案，并详细提供宗地或项目收支情况，经区自然资源局审核后，报区财政局审核。

第十七条 区财政局会同区自然资源局组织实施对区级土地储备资金的绩效评价工作，按财政绩效评价有关规定，按程序开展绩效评价。

第六章 监督检查

第十八条 区财政局、区自然资源局应当加强对土地储备资金使用情况、储备土地零星收入缴入国库情况以及区土地储备中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，督促区土地储备中心及时足额缴纳土地储备零星收入，努力提高土地储备资金管理效率。

第十九条 区土地储备中心应当严格执行本办法规定，自觉接受区级及上级财政、自然资源和审计部门的监督检查。

第二十条 任何单位和个人违反本办法规定的，按照《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关规定追究法律责任，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

区财政局、区自然资源局在土地储备资金审批、分配工作中，存在违反本办法及其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《预算法》《公务员法》《行政监察法》

《财政违法行为处罚处分条例》等有关国家规定追究相应责任；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第七章 附则

第二十一条 本办法自发布之日起施行，有效期 1 年。施行期间国家、省另有规定的，从其规定。

株洲市天元区人民政府办公室

2024 年 8 月 8 日印发
