**宁波市城市土地储备办法**

（2001年4月12日宁波市人民政府令第89号公布 自发布之日起施行）

第一章  总 则

第一条 为盘活存量土地资产，优化土地资源配置，合理利用土地，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和其他有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市市区范围内国有土地储备，适用本办法。

第三条 本办法所称土地储备，是指城市土地储备机构依据本办法的规定，将需盘活的土地收回、收购予以储存，并通过前期开发利用等形式，盘活存量土地资产，有效配置土地资源的行为。

第四条 市城市土地储备中心受市人民政府委托，在市城市土地储备管理委员会的领导下，实施土地收购、储备以及出让的前期开发准备等工作。

第五条 市土地、计划、城建、规划、财政、房地产、经济等行政主管部门应当按照各自职责，做好土地储备的相关工作。

第六条 下列国有土地应当进行储备：

（一）市区范围内的无主地；

（二）为政府带征的土地；

（三）因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整或者其他原因停止使用的原行政划拨土地；

（四）土地使用期限已满被依法收回的土地；

（五）被依法收回的荒芜、闲置的土地；

（六）被依法没收的土地；

（七）以出让方式取得土地使用权后无力继续开发和又不具备转让条件的土地；

（八）土地使用权人申请市城市土地储备中心收购的土地；

（九）因实施城市规划或土地整理的需要，市人民政府指令收购的土地；

（十）市人民政府认为其他需要储备的土地。

第七条 集体所有土地需要储备的，应当依法办理土地征用手续。

第八条 土地储备实行预先报告制度。市区范围内凡符合本办法规定的储备条件的国有土地，土地使用权人或其主管部门应提前书面报告市城市土地储备中心。

对本办法第六条第（九）项范围内的国有土地，由市城市土地储备中心书面通知该土地使用权人申请办理土地收购储备手续。该土地使用权人应当按照市城市土地储备中心的要求申请办理土地收购储备手续。

第九条 市城市土地储备中心应根据产业结构调整、城市规划的要求和市区土地的实际状况，拟定土地储备计划，报市土地储备管理委员会批准后执行。

第十条 对储备土地的利用和管理，应当纳入市国民经济及社会发展计划。

市区房地产开发、商业、旅游、娱乐等经营性项目建设，必须使用储备的土地。

第十一条  土地使用权被依法收回或收购的单位或个人，必须按期、按规定交付土地，并做好土地储备的相关工作。

第十二条 符合本办法规定储备条件的土地，土地使用权人未申请储备而擅自转让土地使用权及其地上建筑物、附着物的，其转让行为无效，有关部门不得为其办理审批、登记手续。

第二章 土地使用权收购储备

第十三条  无主地、为政府带征的土地、被依法没收和使用期满被依法收回的土地，由市城市土地储备中心直接进行储备。

除前款规定以外需要储备的土地，由市城市土地储备中心按照本办法的规定进行收购。

第十四条  土地收购的一般程序为：

（一）申请收购。符合本办法规定的土地收购条件的，其土地使用权人应持有关资料，向市城市土地储备中心提出收购申请。

（二）权属核查。市城市土地储备中心对申请人提供的土地面积、地上建筑物面积、四至范围、土地用途等进行实地核查，并到有关权属登记管理部门进行核实。

（三）征询意见。市城市土地储备中心根据申请人提出的申请和实地核查的情况，向市城市规划行政主管部门征求意见；进行房地产综合开发的，还应向市城建行政主管部门征求开发意见。

（四）费用测算。市城市土地储备中心根据调查和征询意见结果， 会同财政等有关部门进行土地收购补偿费用测算；实行土地置换的， 进行相应的土地费用测算。

（五）方案报批。市城市土地储备中心根据土地权属调查、收购费用测算的结果，提出土地收购的具体方案，报市财政、土地行政主管部门审批；其中特殊地块的收购储备方案还须报市城市土地储备管理委员会批准。

（六）签订合同。收购方案经批准后，由市城市土地储备中心与原土地使用权人签订《国有土地使用权收购合同》。

（七）收购补偿。市城市土地储备中心根据《国有土地使用权收购合同》约定的金额、期限和方式，向原土地使用权人支付土地收购补偿费用；实行土地置换的，进行土地置换差价结算。

（八）权属变更。原土地使用权人与市城市土地储备中心依法申请办理土地权属变更登记手续；涉及地上建筑物的，依法办理房屋权属变更登记手续。

（九）交付土地。根据《国有土地使用权收购合同》约定的期限和方式，原土地使用权人向市城市土地储备中心交付被收购的土地和地上建筑物。被收购的土地使用权一经交付，即纳入土地储备。

第十五条  国有土地使用权人申请土地收购应当提供下列资料：

（一）土地收购申请书；

（二）申请人的身份证明；申请人是法人的，应提供法人资格证明和法定代表人身份证明；

（三）授权委托书；

（四）土地使用权合法凭证；

（五）有地上建筑物的，应提供房屋所有权合法凭证；

（六）土地平面图；

（七）依法需要提交的其他资料。

第十六条  《国有土地使用权收购合同》应当载明下列内容：

（一）合同双方当事人；

（二）收购土地的位置、面积、用途及权属依据；

（三）土地收购补偿费用及其支付方式和期限；

（四）交付土地的期限和方式；

（五）违约责任；

（六）争议解决方式；

（七）双方约定的其他事项。

第十七条  以出让、租赁方式取得的土地使用权被收购时，原土地使用权出让或租赁合同自土地收购合同生效之日起解除。

第十八条  土地收购补偿费一般按被收购土地的开发成本计算。

以出让方式获得的土地使用权，其收购补偿费还应包括对土地使用权人已支付的土地出让金的补偿，但应扣除原土地使用权人实际使用土地期间应付出的出让金部分。

第十九条  土地收购补偿费可通过下列方式确定：

（一）对以划拨方式取得的土地使用权，参照土地征用补偿费的平均水平确定；对以出让方式取得的土地使用权，依据市人民政府公布的市区土地基准地价进行综合测算确定。地上建筑物补偿费按房屋重置价格结合成新和价格调节系数分别测算确定。

（二）按住宅用地和工业用地基准地价中开发成本部分的中间价确定，开发成本的具体标准由市物价行政主管部门会同市土地、房地产行政主管部门测定。

以土地置换方式进行储备的，按前款规定的方式分别确定置换土地收购补偿费，由市城市土地储备中心与原土地使用权人结算差价。

第三章 储备土地前期开发利用

第二十条 市城市土地储备中心对收购储备的土地可以通过下列方式进行土地前期开发利用：

（一）前期开发。在储备的土地使用权出让前，完成地上建筑物及附着物的拆迁、土地平整等前期开发工作。

（二）土地利用。在储备的土地使用权出让前，依法将储备的土地使用权单独或连同地上建筑物出租、抵押、临时改变用途。

市城市土地储备中心对储备的土地使用权进行前期开发利用的，应持有关用地批准文件及《国有土地使用权收购合同》，依法到有关部门办理审批或登记手续。

第二十一条   储备的土地使用权，其地上建筑物及附着物需实施拆迁的，市计划行政主管部门应根据市城市土地储备中心的申请，办理储备土地前期开发立项审批手续；市城市规划行政主管部门应按照城市规划的要求办理建设红线审批手续。

市城市土地储备中心应依法向有关部门申请办理房屋拆迁许可手续，委托城市房屋拆迁单位实施拆迁。

第二十二条   对储备的土地使用权进行前期开发利用，应当遵守国家法律、法规及其他有关规定，不得损害社会公共利益。

第四章 储备土地出让前的准备

第二十三条   市城市土地储备中心应当将储备土地的信息向社会公布并抄报市城市土地储备管理委员会各成员单位。

第二十四条   市城市土地储备中心应对拟出让的储备土地的收购、前期开发成本进行测算，做好储备土地出让前的准备工作。

第二十五条   储备土地使用权用于房地产开发、商业、旅游、娱乐等经营性项目建设的，必须通过招标、拍卖确定开发单位。

用于前款规定的项目建设以外的其他储备土地使用权，可以通过招标、拍卖确定开发单位，特殊情况下也可以通过协议约定开发单位。

第二十六条   招标、拍卖出让储备土地使用权的，在市城市土地储备中心做好储备土地出让前的有关准备工作后，由市土地行政主管部门按照有关法律、法规、规章的规定组织土地使用权招标、拍卖， 所得价款中相当于土地开发补偿费的部分应直接支付给市城市土地储备中心。

第二十七条   协议约定出让储备土地使用权的，市城市土地储备中心应将方案报市土地行政主管部门批准。

市城市土地储备中心应当与约定的开发单位签订约定开发土地协议书，作为《国有土地使用权出让合同》的附件。

开发单位应根据协议约定的期限、金额和方式，向市城市土地储备中心支付土地开发补偿费用，并依法申请办理协议出让的有关手续。

第二十八条   土地开发补偿费包括土地收购、储备过程中发生的实际成本。

第五章 资金运作管理

第二十九条   市城市土地储备中心的资本金由市财政拨款。市城市土地储备中心可以以储备土地作抵押向金融机构申请贷款，筹集土地收购储备资金。

第三十条  土地收购储备资金运作受市财政行政主管部门的指导与监督。

土地收购储备资金监督管理办法，由市财政行政主管部门会同市审计、土地行政主管部门另行制定。

第六章 法律责任

第三十一条 市城市土地储备中心未按规定支付土地收购补偿费用的，原土地使用权人有权解除土地收购合同，原土地使用权人已获得的定金不予返还。

第三十二条 原土地使用权人未按合同约定交付土地及地上建筑物，或者在交付土地时，擅自处理地上建筑物的，市城市土地储备中心有权要求其改正并继续履行土地收购合同，并可要求原土地使用权人赔偿相应的经济损失。

第三十三条 原土地使用权人违反本办法第八条第二款规定，不申请办理土地收购储备手续的，由市土地行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，依法收回国有土地使用权。

第三十四条 土地收购储备、前期开发利用中发生纠纷的，争议双方可依法向仲裁机构申请仲裁或向人民法院提起诉讼。

第三十五条   土地储备工作人员玩忽职守，滥用职权，给国家、集体造成重大损失，或利用职务上的便利，索取和非法收受他人财物， 构成犯罪的，依法追究刑事责任；不构成犯罪的，给予相应的行政处分。

第七章 附 则

第三十六条   本办法自发布之日起施行。