

## 石家庄市市区国有土地储备办法

（2008年7月31日市人民政府第8次常务会议讨论通过  
2008年8月15日石家庄市人民政府令第163号发布 自2008  
年10月1日起施行）

**第一条** 为完善土地储备制度，加强土地调控，促进土地节约集约利用，优化土地资源配置，规范土地市场运行，依据《中华人民共和国物权法》、《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》等法律、法规及有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市市区（含高新技术产业开发区，下同）范围内的国有土地储备，适用本办法。

**第三条** 本办法所称国有土地储备是指市人民政府土地行政主管部门，依照法定程序，按照土地利用总体规划和城市规划，通过依法收回、收购、优先购买、征收等方式取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。

**第四条** 土地储备工作遵循规范运作、保值增值、实施土地调控、促进城市建设和经济发展的原则。

**第五条** 市人民政府负责市区国有土地储备的统一协调决策，下达储备计划，建立国有土地储备专项资金制度。

市土地行政主管部门负责市区国有土地储备计划编制、方案审核、项目实施监督等工作。

市土地储备机构隶属于市土地行政主管部门，负责市区国有土地储备的具体工作。

各区人民政府(高新区管委会)和市有关部门按照职责分工，各负其责，互相配合，保证土地储备工作顺利开展。

**第六条** 市土地行政主管部门会同市城乡规划行政主管部门确定储备范围，划定土地储备红线，报市人民政府批准。

**第七条** 土地储备按计划进行，市土地行政主管部门会同区人民政府、市发展和改革委员会、财政、规划等部门，根据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、土地储备红线和土地市场供需状况编制年度土地储备计划，报市政府批准，并报省国土资源部门备案。

年度土地储备计划应于上年度 10 月底之前制订完成。

已列入年度土地储备计划的土地，市土地储备机构应书面通知规划、建设、房产管理等相关管理部门，不得办理相关新建、改建、扩建、改变土地和房屋用途等审批和登记手续。

**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** 市城乡规划行政主管部门应当对列入年度土地储备计划的地块编制控制性详细规划，并出具规划条件。

**第十条** 市人民政府建立市级国有土地储备专项资金。市财政每年按照国有土地使用权出让总价款的5%提取国有土地收益基金，纳入土地储备专项资金。

土地储备专项资金由市财政部门核拨，实行专户储存、独立核算，专项用于国有土地的储备，接受财政、审计部门的监督。

专项资金不足的，市土地储备机构可以通过银行贷款等合法方式补充。

**第十一条** 具有下列情形之一的，依法收回国有土地使用权，纳入土地储备：

(一) 因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨国有土地的；

(二) 公路、矿场等经核准报废的；

(三) 土地出让、租赁等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用权人在规定的期限内未申请续期或者虽申请续期未获批准的（住宅用地除外）；

(四) 土地使用权人闲置土地，依据《土地管理法》第三十七条和《城市房地产管理法》第二十六条规定，应当收回土地的；

(五) 因土地使用权人未按照土地出让合同的约定支付土地使用权出让金，出让方解除土地使用权出让合同的；

(六) 其他可以依法收回国有土地使用权的。

**第十二条** 具有下列情形之一的，依法有偿收回或收购国有土地使用权，纳入土地储备：

(一) 为公共利益需要使用土地的；

(二) 为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用土地的；

(三) 土地使用权人搬迁腾出的土地；

(四) 按照国有土地使用权出让合同约定或划拨土地批准文件规定应收回国有土地使用权的；

(五) 人民法院要求协助收回国有土地使用权，土地行政主管部门认为可以收回的；

(六) 其他可以收回或收购国有土地使用权的。

**第十三条** 集体土地依法办理农用地转用、征收批准手续后，纳入土地储备。

**第十四条** 政府通过行使优先购买权取得的土地，纳入土地储备。

**第十五条** 对本办法第十一条规定的土地，由市土地行政主管部门依法收回土地使用权。原土地使用权人应按规定的期限向市土地行政主管部门交付土地及有关资料。

**第十六条** 有偿收回或收购国有土地使用权的，按下列程序

办理：

（一）地块核查。区人民政府（高新区管委会）或市土地储备机构对土地和地上建筑物、构筑物及其他附着物的权属、面积、四至范围、土地用途等情况进行调查。

（二）编制项目实施方案。市土地储备机构根据年度土地储备计划，征求市发展改革、城乡规划、建设、区人民政府（高新区管委会）等相关单位的意见，编制项目实施方案。城中村改造、危险住房改造、旧城改造等特殊范围的土地储备，由区人民政府（高新区管委会）会同市土地储备机构编制项目实施方案。

（三）方案审核批准。项目实施方案经土地行政主管部门审核，报市人民政府批准。发展和改革、财政、城乡规划、建设等部门根据市人民政府批准的项目实施方案办理相关审批手续。

（四）方案实施。市土地储备机构按照批准的项目实施方案，办理相关手续、进行补偿安置和土地整理。

（五）权属注销和变更登记。土地行政主管部门、房产管理部门依据收回收购合同或者批准文件办理土地使用权、房屋产权注销和变更登记手续。

**第十七条** 有偿收回收购的土地规划为非经营性用地的，采取货币补偿方式进行。

有偿收回收购的土地规划为经营性用地的，可以采取货币补偿或土地收益分成方式进行。

**第十八条** 采取货币补偿方式收回收购划拨土地使用权及

地上建（构）筑物，以土地使用权补偿作为主导方式的，土地按照评估价格的 60% 给予补偿，建（构）筑物按照评估价格补偿；以地上建（构）筑物作为主导方式的，按照房地产市场评估价格扣除所含土地评估价格的 40% 给予补偿。

采取货币补偿方式收回收购出让土地使用权及地上建（构）筑物，以土地使用权补偿作为主导方式的，土地和建（构）筑物分别按照评估价格补偿；以地上建（构）筑物作为主导方式的，按照房地产市场评估价格给予补偿。

**第十九条** 采取土地收益分成方式收回收购的，收回收购规划范围内原土地使用权人全部土地使用权时，暂不支付土地及地上建（构）筑物补偿费，按市场机制供地、出让土地总价款中扣除储备土地成本及国家规定用途的资金后，与原土地使用权人按照 4：6 比例分成。

**第二十条** 按照国家城市房屋拆迁规定进行拆迁的，土地和地上建（构）筑物依据拆迁补偿安置规定的标准进行补偿安置。

城中村改造和因政策要求实施企业搬迁收回收购土地的补偿标准，按照市政府有关规定执行。

**第二十一条** 补偿金额经市土地行政主管部门、财政部门批准确认。

**第二十二条** 土地价格按照原土地用途评估。

建（构）筑物价格根据结构状况、建造年限等因素，按照成本法结合成新评估。

房地产市场价格根据区位、用途、结构、朝向等因素评估。

**第二十三条** 对纳入储备的土地，经市土地行政主管部门批准，市土地储备机构可以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。

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。

**第二十四条** 土地出让收入全额上缴财政，按照国家土地出让收支管理规定及本办法的规定使用。

根据城市规划，建设公园、绿地、道路及其它公益项目使用储备土地的，土地储备成本由财政部门从土地收入中列支或由项目投资建设单位支付。

**第二十五条** 区人民政府为主实施危险住房改造、旧城改造、征地等土地储备工作的，出让土地收入扣除土地成本和国家规定用途资金后，按30%比例拨付区人民政府。拨付区人民政府出让收入的使用，应当符合国家土地出让收支管理的有关规定。

高新区管委会为主实施土地储备工作的，土地储备资金由高新区负责筹集，出让土地收入扣除土地成本和国家规定用途资金后，全额拨付高新区管委会。拨付高新区管委会出让收入的使用，应当符合国家土地出让收支管理的有关规定。

**第二十六条** 土地储备工作人员玩忽职守、滥用职权，或利用职务上的便利，索取、非法收受他人财物的，由所在单位或监察部门给予行政处分；涉嫌触犯刑律的，移交司法机关依法处理。

**第二十七条** 各县（市）人民政府可参照本办法的原则，制定本地的国有土地储备实施办法。

**第二十八条** 本办法自二〇〇八年十月一日起施行。

2001年4月1日市人民政府颁布实施的《石家庄市市区国有土地储备管理暂行规定》（市政府119号令）自本办法施行之日起废止。