

盐城市开发园区工业用地收储办法

第一章 总 则

第一条 为加强土地调控能力，促进我市开发园区土地节约集约利用，提高工业项目建设用地保障能力，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）等法律、法规和政策规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于全市各类开发园区所辖范围（以下简称相关辖区）。含省级以上经济开发区、省级以上高新技术产业开发区、市级工业园区。

本办法所称“工业用地”是指我市相关辖区范围内存量工业用地和拟规划为工业用地的土地。

第三条 市、县（市、区）自然资源和规划局为相关辖区范围内工业用地收储的职能主体，市、县（市、区）土地储备机构具体负责，同级财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管。相关辖区政府（管委会）和符合条件的国有企业可按项目受托参与一级土地的整理开发。

发改、工信、住建、商务、国资、生态环境、文广旅等相关部门应按照各自的职责，协同做好工业用地收储的相关工作。

第二章 计划与供应

第四条 每年第四季度末，由市、县（市、区）自然资源和规划局组织相关辖区政府（管委会）对各自管辖范围内存量工业用地和拟规划为工业用地等相关信息进行调查填报。

第五条 相关辖区政府（管委会）将拟收储的工业用地信息报送市、县（市、区）自然资源和规划局确认后，由土地储备机构进行汇总，作为拟定工业用地收储计划的依据。

第六条 市、县（市、区）自然资源和规划局会同相关辖区和有关部门，依据国土空间规划和工业项目的需求，确认工业用地项目用地规模计划，由土地储备机构具体负责落实执行。计划内容应包括：

- （一）库存工业用地结转情况；
- （二）拟规划为工业用地储备计划；
- （三）工业用地供应计划；
- （四）工业用地资金需求情况。

第七条 全市各类开发园区所辖范围工业用地实行“统一规划、统一收储、统一实施、统一管理、统一出让、统一结算”的运作模式，由市、县（市、区）土地储备机构统一建立工业用地储备库。

第三章 入库标准和程序

第八条 储备土地必须符合国土空间规划，且产权清晰。由土地储备机构负责对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利（包括用益物权和担保物权）等情况进行审核。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应办理相关不动产登记手续而尚未办理的土地，以及存在土壤污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况且未完成核查、评估和治理的土地，不得入库储备。

第九条 相关辖区范围内工业用地可以纳入土地收储范围，具体有：

- （一）已办理农用地转用、土地征收批准手续的工业用地；
- （二）依法收回的国有工业用地；
- （三）收购的工业用地；
- （四）其他可依法收储的工业用地。

第十条 已办理土地征收的工业用地收储程序：

市、县（市、区）自然资源和规划局具体负责本辖区内土地成片开发计划的报批工作，相关辖区政府（管委会）为土地征收工作的实施主体，征收工作完成后的土地统一移交并纳入市、县（市、区）土地储备库。

第十一条 存量工业用地的收储程序：

- （一）委托实施。市、县（市、区）土地储备机构根据调查

情况和处置方案，按照年度收储计划安排，委托辖区政府（管委会）对拟收回土地与原土地使用权人进行洽谈。

（二）确定收回补偿金额。由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果协商，经同级自然资源部门和财政部门确认，或地方法规规定的其他机构确认。

（三）收回方案报批。市、县（市、区）自然资源和规划局依据确认的评估结果会同土地储备机构、相关辖区政府（管委会）拟定《国有建设用地使用权收回方案》，并报政府批准后实施。

（四）合同签订。市、县（市、区）自然资源和规划局、相关辖区政府（管委会）及土地储备机构依据政府批准的《国有建设用地使用权收回方案》，与土地使用权人签订《国有建设用地使用权收回协议》。

《国有建设用地使用权收回协议》应包括以下主要内容：

1. 土地的位置、四至、面积、用途及权属证明；
2. 收回补偿办法、补偿费用数额及支付方式；
3. 交付土地及附着物等收回资产的期限和方式；
4. 双方约定的其他权利义务；
5. 违约责任；
6. 纠纷的处理；
7. 其他需明确的内容。

（五）通知收回。市、县（市、区）自然资源和规划局依据《国有建设用地使用权收回协议》，向原土地使用权人下达《国

有建设用地使用权收回决定书》。

（六）费用拨付。按照《国有建设用地使用权收回协议》约定向土地使用权人支付土地收回所涉及的各项补偿费用，同时收回国有建设用地使用权证书、房屋所有权证书等不动产权利证书。

（七）注销登记。在向原土地使用权人足额支付土地收回各项补偿费用后，由原土地使用权人按协议约定时间完成相关不动产登记权利证书的注销登记手续。

（八）纳入储备。市、县（市、区）土地储备机构负责建立工业用地储备土地入库台帐。

（九）市、县（市、区）土地储备机构负责对纳入土地储备库的土地实行统一管理。根据储备地块的具体情况，可采取委托管护、实施单位自行管护、临时利用等方式进行管护。

第十二条 政府行使优先购买权和企业按城乡规划搬迁后腾出的工业用地，可以纳入政府储备范围。对于园区内的低效工业用地，各地可结合本地实际，通过政府（管委会）主导再开发、原土地权利人自主再开发、园区平台参与再开发等多种形式，采取收购储备、鼓励流转、协议置换、“退二进三”等多种方式实施再开发。

第十三条 市、县（市、区）土地储备机构应当做好储备土地前期开发工作，自行或委托相关辖区政府（管委会）和符合条件的国有企业对储备土地依法依规进行必要的基础设施建设、土

地平整等前期开发工作，将生地变为熟地。

第四章 资金管理

第十四条 土地储备所需资金应当严格按照规定纳入政府性基金预算，从应结算返还的土地收储开发成本、国有土地出让收益和其他财政资金中统筹安排，不足部分也可在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。

第十五条 工业用地的征收、收回、收购所需资金也可由相关辖区先行筹措。待土地出让后，在财政部门结算给储备机构的收储开发成本中予以返还。

第十六条 土地储备资金来源：

（一）财政部门从土地出让收入中安排给土地储备机构的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）财政部门从国有土地出让收益中安排用于土地储备的资金；

（三）发行地方政府债券筹集的土地储备资金；

（四）经财政部门批准可用于土地储备的其他资金；

第十七条 建立土地出让净收益分成机制。规划为工业用途的土地，土地出让价格原则上按照不低于各项收储成本、利息及财政计提之和确定。土地出让后出让收入扣除投入成本、利息及

财政计提后的净收益部分，由财政全额拨付相关辖区。

第五章 督查落实

第十八条 土地收储过程中发生纠纷的，争议各方可依合同约定向仲裁委员会申请仲裁，或者依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十九条 相关辖区政府（管委会）和各相关部门应切实加强领导，严格落实工业用地收储领导责任制，对工作不力、不到位的，市政府将严肃问责。参与工业用地收储的工作人员在土地收储过程中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第二十条 本办法自 2021 年 9 月 28 日起施行。

第二十一条 相关服务业、旅游业等项目用地参照本办法执行。