昆明市人民政府令

第 170 号

《昆明市土地储备管理办法》已经 2023 年 3 月 31 日第十五届
昆明市人民政府第 18 次常务会议讨论通过，现予公布，自 2023 年
7 月 1 日起施行。

市 长

刘佳晨

2023 年 5 月 16 日

昆明市土地储备管理办法

第一章 总 则

第一条 为了加强土地调控，优化土地资源配置，促进土地有效供给，规范土地储备工作，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》、《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规的规定，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监督管理，适用本办法。

第三条 本办法所称土地储备，是指市和县（市）区自然资源主管部门为调控土地市场、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。

第四条 土地储备应当遵循政府主导、统筹规划、统一管理、规模适度、权责明晰的原则。

第二章 职能职责

第五条 市、县（市）区人民政府，各开发（度假）区管委会应当加强对土地储备工作的领导，建立健全土地储备协调运行机制，研究解决土地储备工作中的重大问题。

第六条 昆明市土地矿产储备委员会（以下简称市储委会）主要以主任办公会的形式，统筹领导全市土地储备工作，决策部署土地储备供应有关重大事项，研究制定土地储备供应有关政策

和制度。

第七条 市储委会下设办公室在市土地储备机构，负责日常工作，指导、统筹和督促各县（市）区人民政府和土地储备机构、市级各有关部门开展土地储备及供应工作；收集、研究土地市场动态和土地政策；定期汇总分析全市土地储备供应工作进展情况并向市储委会汇报；完成市储委会交办的其他工作。

第八条 土地储备工作统一归口自然资源主管部门管理，土地储备机构承担土地储备的具体实施工作。

第九条 土地储备机构是县级以上机构编制管理部门批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区域自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。

市土地储备机构负责协调和管理全市土地储备工作，编制全市土地储备与供应计划；统筹全市土地收储、整理、供应、信息管理；主要负责实施五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区、晋宁区、高新区、经开区、滇池度假区（以下统称主城区）范围内，以及市人民政府确定区域的土地储备工作，负责土地储备资金形成资产的管理。

前款规定范围以外的县（市）区土地储备机构负责本行政辖区范围内的土地储备工作，并接受市土地储备机构的业务指导和统筹管理。

市和县（市）区土地储备机构可以依据国家有关政策和规定，签订联合收储协议，明确约定各方的权利、义务与责任，进行县

(市)区范围内的土地收储。

第十条 本市土地储备机构按照自然资源部、省人民政府的规定实施名录管理。市和县(市)区自然资源主管部门应当将符合规定的机构信息逐级上报省自然资源主管部门,经省自然资源主管部门审核后报自然资源部。

第十一条 财政部门负责土地储备资金及形成资产的监管,审核土地储备资金收支预决算、监督管理资金支付和收缴,以及土地储备专项债券发行、还本付息等工作。

第三章 计划管理

第十二条 根据土地市场调控和地方经济社会发展的需要,合理确定土地储备规模,优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地,以及列入国土空间规划的基础设施周边土地、城市更新改造等项目涉及的土地。

第十三条 市和县(市)区自然资源主管部门应当会同发展改革、财政、住房城乡建设、交通运输、投资促进等有关部门,根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划等,按照规定编制土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划,合理确定土地储备规模,对可收储的土地资源,在总量、结构、布局、时序等方面做出统筹安排。

第十四条 市和县(市)区自然资源主管部门应当会同财政部门于每年第三季度,组织编制完成下一年度土地储备计划,提

交省自然资源主管部门备案后，报同级政府批准，由土地储备机构组织实施。

年度土地储备计划应当包含以下内容：

（一）上年度末储备土地结转情况（含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单）；

（二）年度新增储备土地计划（含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单）；

（三）年度储备土地前期开发计划（含当年前期开发地块清单）；

（四）年度储备土地供应计划（含当年拟供应地块清单）；

（五）年度储备土地临时管护计划；

（六）年度土地储备资金需求总量。

第十五条 经批准的年度土地储备计划，作为实施土地储备和供应的依据。因土地市场调控政策变化或者低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按照原审批程序备案、报批。

第四章 储备范围和方式

第十六条 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。

第十七条 下列土地可以纳入储备范围：

- (一) 依法收回的国有土地;
- (二) 收购的土地;
- (三) 行使优先购买权取得的土地;
- (四) 已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地;
- (五) 其他依法取得的土地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应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，不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应当办理有关不动产登记手续而尚未办理的土地，不得入库储备。

拟收储土地属于疑似污染地块（从事过有色金属冶炼、石油加工、化工、焦化、电镀、制革、垃圾焚烧等行业生产经营活动，以及从事过危险废物贮存、利用、处置活动的用地），用途拟变更为居住和商业、学校、医疗、养老机构等公共设施用地的，应当按照污染地块土壤环境管理的有关规定开展土壤环境详细调查、风险评估、风险管控、治理与修复及其效果评估等工作；对符合法定条件的地块，依法进行收储。

第十八条 列入年度土地储备计划的土地，应当编制土地储备方案。

市土地储备机构负责编制主城区及市人民政府确定区域内的土地储备方案，报市人民政府批准后，由市自然资源主管部门编制相应的土地供应方案，报市储委会审议后实施。

其他土地储备机构编制的方案报属地政府、管委会批准后实施。

第十九条 土地储备方案应当包含以下内容：

- （一）土地的范围、面积、现状；
- （二）土地的权属来源及关系、用地手续批准情况等；
- （三）国有建设用地规划条件；
- （四）征地拆迁费（收购补偿费）、前期开发整理费用、税费、资金成本、土地储备管理费等土地储备支出；
- （五）土地供应方式、土地出让起始价；
- （六）土地供应价款的付款方式、缴库时限、交地时间、土地开发建设条件、必要的土地供应条件等；
- （七）其他有关事项。

第二十条 对主城区范围内需办理农用地转用和土地征收手续纳入的储备土地，由市土地储备机构配合属地政府依法组织报批组件，负责支付有关税费和征地拆迁费；市自然资源主管部门负责办理报批手续，并配合属地政府依法组织实施土地征收。

主城区范围外的县（市）区需办理农用地转用和土地征收手续纳入的储备土地，参照前款规定执行。

县（市）区人民政府、开发（度假）区管委会负责组织实施征地拆迁及补偿工作，按照国家、省、市有关规定严格进行征地和拆迁补偿。

第二十一条 土地收储所需资金，由财政部门根据土地储备的需要以及预算安排及时下达，并由土地储备机构进行专款专用、

分账核算。

第二十二条 收购储备国有存量建设用地可以依法采取下列方式：

（一）货币补偿收购。货币补偿标准按照有关规定执行，由属地政府依法与原土地使用权人签订土地收购合同，根据合同约定采用货币补偿方式直接收购储备土地。

（二）土地置换收购。原土地使用权人将其使用的国有存量建设用地交给土地储备机构纳入储备，在符合国土空间规划的前提下，土地储备机构按照用途不变和等价原则，在储备土地中拟定另行选址置换方案，经同级政府、管委会依法批准后办理用地有关手续，置换土地给原土地使用权人。

第二十三条 收购储备国有存量建设用地的价格、补偿标准及核算按照有关规定执行。

国有存量建设地上的建（构）筑物、附着物按照城市征收与补偿管理有关规定评估认定、办理手续。

以土地储备制度处置政府资产等的特殊项目，经市人民政府或者有权处置部门依法批准后实施。

第二十四条 国有土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县（市）区人民政府有优先购买权。决定购买的，按照转受双方申报转让时点的价格进行购买并办理有关手续后纳入储备；决定不予购买的，继续办理转让手续。

第二十五条 依法收回的国有土地，土地上的建（构）筑物、

附着物按照国家、省、市有关规定处理。

第五章 前期开发、管护和供应

第二十六条 对纳入储备的土地，土地储备机构应当组织开展必要的前期开发，依法做好整理、保护、管理、临时利用等工作。

储备土地的前期开发应当按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。具体工程要按照有关规定，选择工程勘察、设计、施工和监理等单位进行建设。前期开发费用列入土地储备支出。

前期开发工程施工期间，土地储备机构应对工程实施监督管理。工程完成后，土地储备机构应按规定组织开展验收或者委托专业机构进行验收，并按照规定报所属自然资源主管部门备案。

第二十七条 在储备土地未供应前，土地储备机构可以将储备土地或者连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用，一般不超过2年，且不能影响土地供应。储备土地的临时利用应报同级自然资源主管部门同意。其中，在城市规划区内储备土地的临时使用，不得修建永久性建筑物，需搭建建（构）筑物的，应当按照程序报批。

第二十八条 土地储备机构应当负责理清入库储备土地产权，评估入库储备土地的资产价值，对土地储备项目建立档案和台账，进行动态管理。

土地储备机构应当对纳入储备的土地采取自行管护、委托管护、临时利用等方式进行管护；建立巡查制度，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，可以由土地储备机构的内设机构负责，也可由土地储备机构按照有关规定选择管护单位。所需费用计入土地储备支出，具体包括以下费用：

- （一）设置围墙、栅栏、标识等费用；
- （二）专人看守和日常巡查费用；
- （三）地上建筑物必要的维修及改造费用；
- （四）为临时利用而建设临时性建筑和设施等费用；
- （五）根据生态环境、城市管理、住房城乡建设、文物等有关部门要求的管护费用；
- （六）其他符合规定与储备土地管理有关工作产生的费用。

第二十九条 储备土地完成前期开发整理，并具备供应条件后，应当纳入年度土地供应计划，由市和县（市）区自然资源主管部门组织供地。供应已发证的储备土地之前，应当收回并注销其不动产权证书及不动产登记证明，并在不动产登记簿中予以注销。

第三十条 储备土地的出让起始价，应当根据评估价、土地储备成本和基准地价、规划设计条件等因素综合确定，不得低于土地储备和开发成本。主城区范围内土地出让起始价由市储委会集体决策，主城区范围以外的土地出让起始价由属地土地储备议事协调机构依法集体决策。

第三十一条 储备土地供应前产生的土地勘测定界、土地成本评审、土地评估、资产评估、造价咨询以及其他有关费用列入土地储备支出。

第三十二条 储备土地供应后，土地使用权人应当缴纳土地价款，由土地储备机构牵头，属地政府、管委会和有关职能部门配合，按照土地储备方案明确的方式向土地使用权人移交土地，并签署土地移交书，同时抄送自然资源主管部门。未缴清土地价款的，不予移交土地。

第六章 资金管理

第三十三条 土地储备资金收支管理严格执行财政部和自然资源部关于土地储备资金财务管理的规定。土地储备资金通过政府预算安排，实行专款专用。

第三十四条 土地储备资金应当建立绩效评价制度，绩效评价结果作为财政部门安排年度土地储备资金收支项目预算的依据。

第三十五条 土地储备资金来源包括：

（一）财政部门从已供应储备土地产生的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有关费用；

（二）财政部门从国有土地收益基金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财政资金。

第三十六条 土地储备管理费、征地工作经费、拆迁工作经费的计提和支付，按照土地储备支出核算及其他有关规定执行。

第三十七条 探索引导社会资本参与片区综合开发、存量盘活、城市更新、生态修复及土地综合整治。

第七章 附 则

第三十八条 本办法自 2023 年 7 月 1 日起施行。昆明市人民政府于 2010 年 3 月 2 日公布施行的《昆明市土地储备管理办法》（昆明市人民政府令第 97 号）同时废止。

主送：各县（市）、区人民政府，市政府各委办局，滇中新区管委会，各开发（度假）区、自贸试验（经济合作）区管委会，各直属机构，市属企业。

抄送：省人民政府。

省司法厅、省自然资源厅。

市委各部委，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，市法院，市检察院，昆明警备区，中央及省直管驻昆单位，市属高等院校，各人民团体。

昆明市人民政府办公室

2023 年 5 月 16 日印发