

包开管规〔2025〕3号

**包头稀土高新区管委会
关于印发《包头稀土高新区土地储备、管护、
临时利用管理实施办法（试行）》的通知**

各部门、单位，镇、街道，各直属企业：

《包头稀土高新区土地储备、管护、临时利用管理实施办法（试行）》已经中共包头稀土高新区工委2025年第16次会议、稀土高新区管委会2025年第4次常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

包头稀土高新区管委会

2025年5月15日

包头稀土高新区 土地储备、管护、临时利用管理实施办法 (试行)

第一章 总则

第一条 为切实加强稀土高新区辖区土地市场管理，规范土地储备、管护和临时利用工作，根据《土地管理法》《土地储备管理办法》《包头市储备土地管护和临时利用管理办法》等有关法律、法规，结合稀土高新区实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于稀土高新区辖区范围内（含托管区）土地储备及收储土地的管护和临时利用工作。

第三条 本办法所称土地储备、管护和临时利用工作，是指稀土高新区依据法律、法规的规定，按照国土空间规划，将需要储备的土地，通过依法收回、收购、置换、征收及优先购买等方式予以储备，并组织土地前期整理开发、实施资产管护以备供应的行为。

第四条 包头稀土高新区资源环境局负责稀土高新区土地储备、管护和临时利用的行政管理工作，包头稀土高新区资源环境事业发展中心（土地储备中心）具体实施土地征收、储备、管护和临时利用等土地储备业务工作。

第二章 土地储备计划和程序

第五条 土地储备机构根据稀土高新区产业政策、供地政

策、国土空间规划、土地利用年度计划和土地供需状况编制年度土地储备计划及三年滚动计划，经稀土高新区资源环境局审定后报稀土高新区管委会批准实施，并报市自然资源局备案。因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，土地储备计划应按原审批程序备案、报批。年度土地储备计划内容应包括：

（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。

其中，拟收储土地，是指已纳入土地储备计划或经稀土高新区管委会批准，已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地。

第六条 凡需要储备的土地，由土地储备机构根据土地储备计划和高新区供地实际需要，按照本办法规定制定具体地块的土地收购方案。

第七条 集体土地因招商引资项目需征收转用的，由土地储

备中心及土地所属街镇严格按照相关征收通告及《土地管理法》规定的预公告、调查程序、公告、听证、登记、协议等程序进行依法征收。

第八条 国有土地使用权的收回按照法定程序执行。土地储备机构负责企事业单位地上物及土地收回补偿工作，非企事业单位地上物收回补偿工作由稀土高新区管委会确定征收单位。

第九条 土地使用权转让时，转让价格明显低于土地市场价格，在同等条件下，由土地储备机构优先收购。

第十条 土地收购的一般程序：

（一）收购登记。符合收购条件的土地，由土地储备机构向土地使用权人发出土地收购通知书，土地使用权人接到通知后持有关资料到土地储备机构进行收购登记并同步发布收购公告；土地使用权人申请收购的，直接持有关资料向稀土高新区资源环境局提出收购申请，办理收购登记并同步发布收购公告。

（二）权属调查。土地储备机构对拟收购的国有土地使用权及建（构）筑物的权属、面积、证载用途、土地他项权利、使用期限、规划用途、实际使用现状等情况进行调查，收集土地出让（转让）合同。

（三）委托评估。土地储备机构委托有资质的评估机构对拟收购土地的补偿及其建（构）筑物、其他附着物的拆迁补偿进行评估。

（四）费用测算。土地储备机构根据有关规定，对补偿费进行测算。实行土地置换的，要进行相应的土地费用差价测算。

（五）方案报批。土地储备机构根据土地权属调查、收购费用测算拟定土地收购方案，实行分级审查，报稀土高新区资源环境局初审后，报请稀土高新区管委会批准后施行。

（六）签订合同。土地收购方案经批准后，由土地储备机构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。土地储备机构根据合同约定，向原土地使用权人进行补偿；实行土地置换方式补偿的，进行土地置换差价结算。

收购土地的补偿标准，由土地储备机构与土地使用权人根据土地评估结果等协商，经同级自然资源主管部门和财政部门确认。

（八）权属变更。由原土地使用权人和土地储备机构共同向稀土高新区资源环境局申请办理注销和变更登记手续。

（九）交付土地。根据收购合同约定的期限和方式，原土地使用权人向土地储备机构交付被收购的土地和建（构）筑物、其他附着物。

第十一条 《国有土地使用权收购合同》经签订后，即产生法律效力，双方当事人必须按照合同约定行使权利，并全面履行各项义务。

第三章 建立土地储备库

第十二条 土地储备项目实行项目土地储备库管理，包括入库项目名称、地块区位、储备期限等基本信息以及预期土地出让收入、土地成本、收益和资金平衡方案、政府净收益等信息，按项目（地块）统一配号、统一监管。

第十三条 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。

第十四条 下列土地可以纳入储备范围：

（一）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；

（二）依法收回的荒芜、闲置的国有建设用地；

（三）依法收回且原使用权已注销的国有建设用地；

（四）因单位撤销、迁移等原因，停止使用的原划拨的国有建设用地；

（五）因实施城市规划进行旧城区改建或者为公共利益需要，需要依法依规调整、收回、征用或指令收购的土地；

（六）土地使用权人向稀土高新区管委会申请收购的国有建设用地；

（七）行使优先购买权取得的国有建设用地；

（八）已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；

（九）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。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、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。

第十五条 储备土地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。

第十六条 土地储备机构负责理清入库储备土地，评估入库储备土地的资产价值。

第四章 储备土地的前期开发整理

第十七条 土地储备机构应组织对储备土地开展必要的前期开发，为土地供应提供保障。根据高新区的供地需求，依法完成储备地块原有建（构）筑物及其附着物的拆迁或拆除、土地平整等基础工作。住建部门按照稀土高新区管委会要求及该地块的规划完成地块内道路、供水、供电、供气、排水、通讯、绿化、围挡等基础设施建设。

第十八条 储备土地的前期开发具体工程要按照有关规定，选择相关单位进行建设。按照以下程序执行：

（一）根据储备土地的详细规划，编制储备土地前期开发方案；

(二) 根据储备土地前期开发方案, 按照相关法律、法规规定, 组织土地前期开发工程项目招标事宜;

(三) 前期开发工程结束后组织项目验收。

第五章 储备土地的管护

第十九条 土地储备机构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, 管护工作纳入年度土地储备计划管理, 每年第三季度土地储备机构编报计划, 经稀土高新区资源环境局审核后报稀土高新区管委会批准执行。计划需调整的, 按原批准程序执行。

第二十条 储备土地管护工作主要包括以下内容:

(一) 设置储备土地地块标识及必要的安全防护设施和警示标识, 并进行围护;

(二) 开展日常巡查, 及时发现并制止非法侵占、破坏储备土地的行为;

(三) 制止在储备土地上随意倾倒建筑垃圾、生产垃圾或填埋废弃物等违法行为;

(四) 管理和维护储备土地的建(构)筑物及其附着物; (五) 其他与储备土地相关的管护工作。

第二十一条 储备土地管护职责:

(一) 土地储备机构负责土地管护的组织、指导、协调、确定管护单位等工作, 建立全区已收储土地管理统计台账, 对全区范围内已收储土地实施全程动态管理并实时更新台账数据。

(二) 土地执法机构负责日常监查和巡查辖区土地使用情况，依法调查处理违法用地案件和土地侵权案件，防止非法占用土地、擅自改变土地用途、超标准用地等行为；

(三) 其他管护单位负责管护土地范围内的日常巡查，发现土地违法行为向执法部门报告，确保土地不出现撩荒、倾倒垃圾、违建、侵占等破坏土地现象。

第二十二条 储备土地可自行管护，也可以委托其他单位进行管护。储备土地管护单位按以下方式确定：

(一) 验收入库的储备土地，由土地储备机构管护或其委托管护。

(二) 由街镇负责开展征收的土地，尚未办理验收移交手续的，暂由街镇负责管护。待全部完成土地收储工作，经组织验收移交后，由土地储备机构管护或其委托其他单位管护。

(三) 本办法执行前已签订委托管护协议或再利用协议的土地，协议期间由委托管护方或再利用方管护，协议期届满后由土地储备机构研判后决定。

依据属地管理原则，土地所属街镇应配合自然资源部门加强地上日常检查，及时发现并制止储备土地上违法用地、违法建设、非法取土、采砂、乱倒淤泥渣土、倾倒建筑垃圾、生产垃圾和填埋废弃物、污染物等侵占破坏储备土地的行为。

第二十三条 自行管护储备土地由土地储备机构联合土地所属街镇及执法部门等相关单位履行管护职责。

第二十四条 委托管护可以按照以下方式进行：

- （一）委托储备土地所在辖区的街镇进行管护；
- （二）委托被收储土地原使用权人进行管护；
- （三）通过公开方式委托社会力量进行管护。

第二十五条 土地储备机构委托相关单位对储备土地进行管护的，应当签订委托管护协议，明确管护工作的具体内容、管护费用、管护期限、管护期限届满后续期或退出条件、违约责任及其他应当约定的内容。协议管护期限不超过二年，期满后可根据实际情况续期。

第二十六条 受委托单位不得在储备土地上搭建除必要管理用房以外的其他建（构）筑物，不得再委托其他单位对储备土地进行管护，不得从事超越委托管护权限范围的任何活动。

第二十七条 储备土地管护费由土地储备机构依据委托的中介机构测算后确定，管护费用计入宗地收储成本。

第六章 储备土地的临时利用

第二十八条 在保障城市规划、年度土地供应计划顺利实施的前提下，储备土地可进行临时利用。临时利用需经稀土高新区管委会批准，以租赁方式进行有偿利用；因公共利益需要，也可采用出借方式无偿利用；使用期限一般不超过两年。

第二十九条 临时利用土地可以单独或连同建（构）筑物以出租、临时改变用途等方式有效利用；耕作条件未被破坏的，可以继续组织耕种。

第三十条 以租赁方式临时利用储备土地的，由管护单位通过公告方式确定承租人；土地及建（构）筑物价格委托中介机构确定。临时利用公告期满无人报价，管护单位可根据评估结果，结合市场需求进行适当价格调整。以出借方式临时利用储备土地的，由临时利用单位提出申请，经稀土高新区资源环境局审核报稀土高新区管委会批准同意后出借。

第三十一条 储备土地临时利用原则上主要用于种植季节性农作物、临时停车场、临时堆场、临时市场、城市绿化美化以及其他服务公共项目建设、市政项目建设、房地产项目建设的临时工棚等。临时利用储备土地，不得建设永久性建（构）筑物；确需进行临时建设的，由临时利用人依据临时使用协议，在临时使用期限内，向相关行政主管部门办理临时建设审批手续。

第三十二条 临时利用储备土地，管护单位可根据实际情况收取履约保证金，期限届满交回土地后，予以退还。履约保证金按照临时利用总价的 5%收取。

第三十三条 土地储备机构及管护单位与临时利用人应当签订储备土地临时利用协议。储备土地临时利用协议应当约定土地位置、用途、期限、价格、履约保证金、设施维护、期限届满后腾退土地要求、双方权利义务及法律责任等内容。土地临时利用人逾期不自行清理完成的，土地储备机构及管护单位依法组织清退，由此造成的后果由临时利用人承担。

第三十四条 临时利用人不得将土地临时使用权进行转让、

转租和抵押。

第三十五条 因实施国土空间规划和土地供应年度计划等城市建设需要的，储备土地临时租赁、出借协议自行失效，临时利用人应无条件自行拆除临时建（构）筑物和设施并清理现场，恢复储备土地原状，将土地交回土地储备机构；临时利用人拒不执行的，土地储备机构可以依法组织清退，由此造成的后果由临时利用人承担。

第七章 土地供应

第三十六条 储备土地完成前期开发并具备供应条件后，应纳入稀土高新区土地供应计划，由稀土高新区资源环境局统一组织土地供应，严格实施“净地”出让。

第八章 土地储备资金的使用管理

第三十七条 土地储备资金是土地储备机构按照国家规定征收、收购、优先购买、收回土地及对土地前期开发、管护等所需资金。土地储备资金实行专款专用、分账核算，并实行预决算管理。

第三十八条 土地储备资金来源：

- （一）已供应储备土地产生的土地出让收入；
- （二）发行地方政府债券筹集的土地储备资金；
- （三）经稀土高新区管委会批准可用于土地储备的其他资金。

第三十九条 土地储备资金使用范围：

（一）征收、收购、优先购买及收回土地需要支付的土地价款及土地和拆迁补偿费用。包括土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗的补偿费、拆迁补偿费以及收储需要支付的征收、收购、优先购买和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费用包括宗地清理平整及与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化等基础设施建设支出；

（三）与土地储备有关的其他费用，包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、土地报批、地价评估以及管护费用等支出；

（四）土地储备的其他财务费用。

第四十条 土地储备机构用于土地和拆迁补偿费用以及土地前期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。

第四十一条 土地储备机构在持有储备土地期间，临时利用土地取得的零星收入全部缴入国库，实行“收支”两条线管理。

第四十二条 土地储备机构应当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报管委会批准执行。土地储备机构和基础设施建设等单位应当严格执行土地储备资金支出预算，根据土地收购、储备、管护、供应的工作进度提出用款申请，经主管部门审核，报稀土高

新区管委会审批同意后，由稀土高新区财政金融局拨付使用。

第四十三条 稀土高新区资源环境局应当每年度按宗地、项目委托第三方会计事务所对土地储备资金的使用进行审计，审计情况报稀土高新区管委会。

第四十四条 本办法自文件下发之日起施行。

第四十五条 本办法实施过程中如遇国家、自治区、包头市政策调整，按上级政策规定执行。