

淄博市土地管理若干规定

(2002年1月18日淄博市第十一届人民代表大会常务委员会第二十八次会议通过 2002年3月19日山东省第九届人民代表大会常务委员会第二十六次会议批准)

第一章 总则

第一条 为了优化土地资源配置,加强对土地的集中统一管理,规范土地征用、储备和交易行为,根据《中华人民共和国土地管理法》及有关法律法规,结合本市实际,制定本规定。

第二条 本市行政区域内的土地征用、储备和交易管理活动,适用本规定。

第三条 本规定所称土地征用,是指国家为了社会公共利益和实施城市规划,根据土地利用总体规划和年度用地计划,依法将集体所有的土地征为国家所有,并给予补偿安置的行为。

本规定所称土地储备,是指市、县人民政府按照土地利用总体规划及市场供求状况,将征用、收购、收回的土地予以储存,以满足国家建设需要和市场用地需求,合理配置土地资源的行为。

本规定所称土地交易，是指土地所有权人或者使用权人将国有土地使用权依法出让、转让和租赁的行为。

第四条 土地征用、储备和交易活动应当遵循统一、有序、效益、合法和公开、公平、公正、诚实信用的原则。

第五条 市、县土地行政主管部门负责本行政区域内土地征用、储备和交易的管理工作。

市土地行政主管部门可以委托区土地管理部门负责本区范围内的土地征用、储备和交易的管理工作。

政府有关部门按照各自职责，协同做好土地征用、储备和交易的相关工作。

第二章 土地征用管理

第六条 土地征用应当根据社会经济发展和城市总体规划、土地利用总体规划的需要，按照年度用地计划，实行有计划征用。

征用的土地应当按照城市规划和建设项目用地的实际需要，进行开发和使用，不得撂荒闲置。

第七条 土地征用应当按照有关法律、行政法规规定的程序履行批准手续。

土地征用方案经依法批准后，市、县人民政府应当在收到方案批准文件之日起十日内，在被征用土地的村（组）所在地以书面形式予以公告；被征用土地属于乡（镇）农民集体所有的；应当在乡（镇）人民政府所在地予以公告。被征用土地的所有权人、

使用权人应当在公告规定的期限内，持土地权属证书到公告指定的地点办理征地补偿登记。

第八条 征用土地公告应当包括下列内容：

- （一）批准机关、批准文号、批准时间和批准用途；
- （二）被征用土地的所有权人、位置、地类和面积；
- （三）补偿标准和农业人员安置途径；
- （四）土地补偿登记的期限、地点。

第九条 被征用土地的所有权人、使用权人在征用土地公告发布后，不得在被征用的土地上进行下列行为：

- （一）擅自新建、改建、扩建和装修建筑物、构筑物及其他附着物；
- （二）从事旨在增加补偿安置金额的种植、养殖等活动；
- （三）以有关的土地权益或者建筑物、构筑物及其他附着物进行转让、抵押；
- （四）设立或者变更租赁关系；
- （五）其他擅自处分土地的行为。

第十条 自土地征用公告之日起六十日内，土地行政主管部门应当会同有关部门就征地补偿事宜与被征用土地的所有权人进行协商、经协商一致的，签订土地补偿安置协议；超过六十日未能达成协议的，由县级以上人民政府协调，协调不成的，由批准征用土地的人民政府裁决。

对不履行土地补偿安置协议的，土地行政主管部门应当作出责令其履行协议的决定。

当事人不履行本条第一款裁决或者第二款决定，又不在法定期限内提起行政复议和行政诉讼的，土地行政主管部门可以申请人民法院强制执行。

第十一条 征地补偿安置费包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗的补偿费，其计算方法及标准根据有关法律、法规及国家和省有关规定确定。

第十二条 被征用土地的农村集体经济组织应当将征用土地的补偿费用的收支状况定期向本集体经济组织的成员公布，接受监督。

禁止侵占、挪用被征用土地单位的征地补偿费用和其他有关费用。

第十三条 被征用土地上的附着物有下列情形之一的，不予补偿：

- （一）违法建筑；
- （二）本条例第九条第（一）项和第（二）项所指的情形；
- （三）法律法规规定不予补偿的其他情形。

第十四条 依法征用的土地；自批准征用下一年起，应当依照有关规定相应核减该土地所负担的农业税和农产品定购任务。

第三章 土地储备管理

第十五条 市、县人民政府应当建立土地储备制度，并设立土地储备机构具体承担土地储备工作。

第十六条 土地储备应当制定年度土地储备计划。年度土地储备计划由土地行政主管部门会同有关部门根据土地利用总体规划、社会经济发展计划、城市规划和土地利用年度计划制定，报同级人民政府批准后实施。

第十七条 下列国有土地应当实施储备：

（一）根据土地利用总体规划确定的城镇发展用地需要统一征用的土地；

（二）土地使用期限届满被依法收回的土地；

（三）依法收回的荒芜、闲置土地；

（四）依法没收的土地；

（五）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划拨土地；

（六）以出让方式取得土地使用权后无力继续开发，又不具备转让或者租赁条件的土地；

（七）实施城镇规划，政府指令收购、收回的土地；

（八）土地使用权人申请土地储备机构收购的土地；

（九）其他需要储备的土地。

第十八条 依法征用、没收、无偿收回的土地由土地储备机构直接予以储备；其他需要储备的土地，由土地储备机构提出收购方案，经有批准权的人民政府批准后，与原土地使用权人签订《国有土地使用权收购合同》，按照本规定予以收购。

第十九条 《国有土地使用权收购合同》主要包括下列内容：

- (一) 收购土地的位置、面积、用途及权属依据;
- (二) 土地收购费用及支付方式和期限;
- (三) 土地交付的方式和期限;
- (四) 双方约定的权利义务;
- (五) 违约责任;
- (六) 纠纷的处理。

第二十条 土地储备机构按照《国有土地使用权收购合同》的约定支付收购费用后, 合同双方应当持政府有关批准文件依法办理。土地权属变更登记手续。

第二十一条 土地储备机构未按照规定给予土地补偿或者未按照合同支付收购费用的, 原土地使用权人可以拒绝交付土地; 并可以依法请求赔偿。

第二十二条 土地储备资本金由财政拨付并实施管理, 土地储备机构负责运营。土地储备资本金必须专款专用, 禁止挤占挪用。

储备土地运营实现的收益, 应当根据有关规定上缴财政, 专项用于城市基础设施建设、土地开发整理和充实土地储备资本金。

土地储备资金不足的, 土地储备机构可以通过银行贷款等方式筹措。

第二十三条 储备土地在依法出让、租赁前, 需要前期开发整理的, 由土地储备机构组织实施。

第二十四条 建设项目需要使用国有土地的，应当从政府储备土地中依法通过出让、划拨、租赁等方式取得。

第四章 土地交易管理

第二十五条 土地交易应当在市、县人民政府设立的土地交易中心进行。

土地交易中心应当将交易规则、程序、服务承诺、工作人员守则等公示，接受群众监督。

第二十六条 土地交易应当通过招标、拍卖、协议等方式公开进行。

商业、旅游娱乐、经营性房地产开发等项目用地，应当以招标、拍卖的方式出让国有土地使用权。

第二十七条 以招标、拍卖方式出让或者转让土地使用权的，在招标、拍卖前应当编制招标、拍卖文件和投标、竞买规则，并于招标、拍卖三十日前，在市以上主要报刊或者其他媒体上发布招标、拍卖公告。公告由土地交易中心受托发布。

第二十八条 土地使用权出让、转让应当设立最低保护价。土地使用权以招标、拍卖方式交易时，未达到最低保护价的，委托方有权重新委托交易。

最低保护价是指招标底价或者拍卖保留价。

第二十九条 以招标、拍卖方式出让土地使用权的，中标人

或者买受人应当凭中标通知书或者成交确认书与土地行政主管部门依法签订土地使用权出让合同，并在约定期限内交清全部成交价款。

第三十条 以协议方式出让土地使用权的，经协商达成协议后，由土地行政主管部门与申请用地者依法签订土地使用权出让合同，收取土地使用权出让金等有关费用。

第三十一条 以招标、拍卖方式转让、租赁土地使用权的，交易双方应当在评标委员会、拍卖人确认中标人或者买受人后五日内，依法签订土地使用权转让、租赁合同。

第三十二条 委托人委托土地交易中心进行公开交易，应当签订委托交易合同。

第三十三条 以出让方式取得的土地使用权转让时，转让人应当委托土地交易中心进行，并提供国有土地使用证或者原土地使用权出让合同和付清地价款证明，由土地交易中心直接安排交易。但是法律法规规定交易需经核准的，土地交易中心应当在三日内核验完毕，报土地行政主管部门审核。土地行政主管部门应当在十五日内审核，经核准交易的，由土地交易中心安排交易。

第三十四条 抵押权人为实现抵押权，要求处分抵押人土地使用权的，应当委托土地交易中心进行公开交易，并提交抵押权人与抵押人就处分抵押物达成的协议和双方认可的评估报告，土地交易中心可以直接安排交易。但是法律法规规定交易需经核准的，土地交易中心应当在三日内核验完毕，报土地行政主管部门

审核。土地行政主管部门应当在十五日内审核，经核准交易的，由土地交易中心安排交易。

第三十五条 人民法院依法裁定处分的土地使用权的转让，应当委托土地交易中心组织交易。处分物为行政划拨土地使用权的，土地交易中心在安排交易前应当报经土地行政主管部门核准。

第三十六条 土地使用权通过土地交易中心依法交易后，当事人应当在规定时间内依法缴纳有关税费，凭相关资料办理权属登记或者其他手续。

第五章 法律责任

第三十七条 违反本规定，擅自与农村集体经济组织签订土地交易协议的，其协议无效；在非法取得的集体所有的土地上进行开发的，由土地行政主管部门按照非法转让土地处理。

第三十八条 违反本规定第九条规定，在征用土地公告发布后，擅自处分被征用土地及其建筑物、构筑物和其他附着物的，其行为无效，由土地行政主管部门按照国家有关规定予以处理。

第三十九条 违反本规定第十二条规定，侵占、挪用被征用土地单位的征地补偿费和其他有关费用的，由有关部门责令退赔；对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第四十条 违反本规定,未按照《国有土地使用权收购合同》交付土地的,由土地行政主管部门责令限期交付;逾期不交付的,处以每平方米十元以上三十元以下罚款。

第四十一条 违反本规定第二十五条规定,不在土地交易中心进行土地交易的,由土地行政主管部门责令限期改正;在违法交易取得的土地上进行开发的,按照非法转让土地处理。

第四十二条 当事人认为行政机关的具体行政行为侵犯其土地所有权或者使用权的,应当先申请行政复议;对行政复议决定不服的,可以向人民法院提起行政诉讼。

当事人认为行政机关的具体行政行为侵犯其其他合法权益的,可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

第四十三条 土地行政主管部门以及土地储备机构和土地交易中心工作人员违反有关规定,在土地征用、储备及交易管理工作中玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权的,依法给予行政处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任;给当事人造成损失的,依法承担赔偿责任。

第六章 附则

第四十四条 本规定自 2002 年 6 月 1 日起施行。