

附件 2

《湛江市土地储备管理办法》（送审稿） 起草说明

湛江市土地储备管理中心

为全力支持湛江市建设省域副中心城市，保障城市建设用地需求，推动城市建设重大项目落地，促进土地资源集约节约利用，结合我市实际，我中心起草了《湛江市土地储备管理办法》（下称《办法》）。现将有关情况说明如下：

一、起草背景

2018年1月，国土资源局等4部委印发修订后的《土地储备管理办法》正式实施。2020年1月，新的《中华人民共和国土地管理法》已正式实施。目前我市现行的《湛江市土地储备管理暂行办法》于2002年制定实施，由于办法制定较早，与当前快速的城市发展速度和需求已不匹配，政策适用性和支撑性不足。

2021年1月，中共广东省委、广东省人民政府印发《关于支持湛江加快建设省域副中心城市打造现代化沿海经济带重要发展极的意见》，旨在加快提升湛江城市综合服务功能，支持湛江更好服务和融入国家发展大局。湛江市委、市政府多次召开专题会议，要求全力做好湛江市直土地储备和出让工作。为完成市委、

市政府交办的工作任务，做好城市建设用地保障，我中心起草了新的《办法》，为土地储备工作提供依据。

二、起草依据

本次办法起草依据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》等国家、省相关政策，结合湛江实际情况编制。

三、内容说明

相较于 2002 的暂行办法，新的《办法》做了以下调整：一是删除了与目前相关政策法规 and 实际工作不符的第二章程序内容；二是删除了“土地使用权回收补偿”的章节，新《办法》以“土地储备实施章节”明确储备工作实施和收购土地补偿；三是储备土地利用和供给，按照国家的办法和实际工作进行了修改完善；四是储备土地资金管理，进一步明确了资金来源和使用范畴，删除了金融机构贷款的融资表述等；五是删除了“责任追究”有关内容，储备工作督办已由政府督办机制保障。

此次修编的《湛江市土地储备管理办法》，共七章二十一条。第一章为总则，总述编制依据、适用区域；第二章为土地储备规划与计划，明确湛江市土地储备实行规划、计划管理、计划内容及审批程序；第三章为土地储备实施，详细明确储备范围，明确土地储备操作程序；第四章为储备土地管理，明确土地入库、出库实行动态管理，采取自行管护、委托管护等多种管护方式；第五章为土地前期开发与供应，对前期开发和土地供应做出明确要求；第六章为土地储备资金，明确资金来源和资金使用范围，规

范资金管理，提出土地储备资金实行专款专用；第七章为附则。

主要有以下特点：

（一）构建土地储备规划计划管理体系

构建土地储备规划是储备工作开展的重要抓手，编制土地储备计划是储备工作的依据。借鉴其他城市经验，结合湛江实际情况，本《办法》提出，结合我市经济发展、社会发展计划、国土空间规划、城市发展战略规划等，构建湛江市土地储备专项规划和年度储备计划体系。

（二）规范资金管理，完善土地储备资金各环节

当前国家严格控制地方政府债务，土地储备不得使用贷款资金。此次《办法》明确将国有土地收益基金、土地储备专项债券等纳入资金来源，拓展土地储备资金来源，弱化财政依赖，规范资金用途。

（三）理顺土地管理环节，确保土地供应

根据湛江市储备工作实际情况，提出了前期开发可由储备机构委托属地政府或具备相关职能的部门负责，也可引入社会主体实施，明确了可采取多种方式管护土地，对有效管控土地提供了政策依据。