

上海市土地储备办法

（2004 年 6 月 9 日上海市人民政府令第 25 号发布 根据 2010 年 12 月 20 日上海市人民政府令第 52 号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市农机事故处理暂行规定〉等 148 件市政府规章的决定》修正并重新发布）

第一条（目的和依据）

为了加强政府对土地市场的调控，有序实施城市规划，深化土地使用制度改革，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》和《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》等规定，结合本市实际情况，制订本办法。

第二条（适用范围）

本市行政区域内的土地储备，适用本办法。

第三条（定义）

本办法所称的土地储备，是指市、区（县）政府委托土地储备机构，依据土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划，对依法征收、收回、收购或者围垦的土地，先通过实施征地补偿安

置、房屋拆迁补偿安置或者必要的基础性建设等予以存储，再按照土地供应计划交付供地的行为。

第四条（管理部门）

市土地管理工作领导小组负责审核批准本市土地储备计划，协调解决土地储备中的重大问题。

市规划和国土资源管理局（以下简称市规划国土资源局）负责本市土地储备计划的组织编制和执行情况的监督管理；区（县）土地管理部门负责本行政区域内土地储备计划执行情况的日常监督管理。

市和区（县）投资、规划、土地、建设等管理部门按照本办法的规定，履行土地储备项目的相关审批职责。

第五条（储备机构）

市土地储备中心是市政府设立的土地储备机构，在本市区域内实施土地储备，负责储备地块的前期开发，承办储备地块按计划供应的前期准备工作。

各区（县）政府设立一个土地储备机构，在本区（县）区域内实施土地储备。

经市政府批准，其他的专门机构可以在特定区域范围内实施土地储备。



第六条（储备范围）

下列土地应当纳入土地储备范围：

- （一）滩涂围垦成陆并经验收合格的土地；
- （二）拟转为经营性建设用地的原国有农用地；
- （三）拟调整为经营性建设用地的原划拨国有土地；
- （四）拟依法征收后实行出让的原农村集体所有土地；
- （五）土地管理部门依法收回的闲置国有土地；
- （六）市政府为实施城市规划需要储备的其他国有土地。

第七条（储备分工）

本办法第六条第（一）、（二）、（六）项所列的土地，由市土地储备中心负责储备；其他各项所列的土地，由市土地储备中心和所在地的区（县）土地储备机构联合储备。

经市政府批准的专门机构，在相关批准文件规定的区域范围内实施土地储备。

第八条（储备计划）

本市的土地储备计划应当与国民经济和社会发展规划相协调，与土地利用年度计划以及明后年的土地供应计划相衔接。

市规划国土资源局应当会同市发展改革委员会等有关部门，在每年第四季度组织编制下年度的土地储备计划，经市土地管理

工作领导小组审核批准后分解下达。

第九条（储备地块的立项、规划和用地手续）

土地储备机构应当在土地储备计划范围内确定地块实施储备，并可以向投资主管部门办理储备地块的前期开发立项手续。

储备地块的前期开发立项批准后，土地储备机构可以向规划、土地管理部门申领建设用地规划许可证和建设用地批准文件。其中，储备地块涉及农用地转用或者征收农村集体所有土地的，由土地管理部门按法定程序办理农用地转用和征地手续后，发给建设用地批准文件。

建设用地规划许可证和建设用地批准文件应当载明储备地块的坐落、四至范围、面积等事项。

第十条（储备地块的补偿安置）

土地储备涉及房屋拆迁、征收农村集体所有土地的，应当按照国家和本市的有关规定，办理房屋拆迁许可、征地补偿安置方案审批等相关手续，并按照规定的标准、方式和程序实施补偿安置。

土地储备机构对原划拨给企事业单位使用的国有土地实施收购储备的，应当按照本市的基准地价并结合土地市场行情，与该单位进行协商，确定补偿价格，签订收购储备协议。



第十一条（储备地块的基础性建设）

储备地块有经批准的控制性编制单元规划或者控制性详细规划的，土地储备机构可以在完成该地块上建筑物、构筑物和其他附着物的拆除，并经投资、规划、建设管理部门批准后，按照规划要求实施基础性建设。

储备地块的前期开发立项批准前，已有经批准的控制性编制单元规划或者控制性详细规划的，投资、规划管理部门应当在批准前期开发立项和建设用地规划许可证时，一并审批储备地块的基础性建设。

第十二条（储备地块的权属证明）

土地储备机构围垦滩涂成陆并经验收合格后，或者与有关企事业单位签订国有土地使用权收购储备协议后，或者取得储备地块的建设用地批准文件并拆除该地块上的建筑物、构筑物和其他附着物后，可以向市规划国土资源局申请土地登记，领取土地储备的房地产权证。

储备地块交付供应时，土地储备的房地产权证应当由市规划国土资源局收回。

第十三条（储备地块的临时利用）

经规划管理部门批准，土地储备机构可以在土地储备期间，

临时利用储备地块。

储备地块的临时利用不得影响市容环境，不得修建永久性建筑物、构筑物和其他附着物。

市和区（县）土地储备机构不得兼营除临时利用储备土地以外的其他经营性业务。

第十四条（储备信息统计）

市规划国土资源局应当建立土地储备信息统计制度。

土地储备机构应当每季度将储备土地的面积、数量、坐落、收购补偿价格、基础性建设情况、临时利用情况等相关信息，报送市规划国土资源局。

第十五条（储备地块的供应）

土地储备机构应当按照土地供应计划的要求，做好储备地块交付供地的前期准备工作。

储备地块的出让工作，由市或者区（县）土地管理部门会同投资、规划等管理部门和土地储备机构，按照本市土地使用权出让招标采购的有关规定和土地利用年度计划组织实施。

第十六条（资金管理）

储备地块出让所得的价款中，属于土地使用权出让金的部分，由受让人支付给土地管理部门；属于土地前期开发费用的部

分，由受让人支付给土地储备机构，并在扣除土地储备的成本开支和管理费后，纳入土地储备专项资金。

土地储备专项资金的设立、使用和管理办法，由市财政局会同市规划国土资源局另行规定。

第十七条（监督检查）

市和区（县）土地管理部门应当定期检查本市土地储备计划的执行情况。

财政、审计部门应当对土地储备的成本开支和土地储备机构的财务状况定期进行核查、审计，审计结果应当报送市土地管理工作领导小组。

第十八条（违法行为的处理）

土地储备机构的工作人员贪污、贿赂、挪用公款或者利用职权为自己和他人谋取私利，构成犯罪的，依法追究刑事责任；尚未构成犯罪的，依法给予行政处分。

第十九条（具体应用解释）

本办法的具体应用问题，由市规划国土资源局负责解释。

第二十条（施行日期）

本办法自 2004 年 8 月 1 日起施行。