

# 郑州市自然资源和规划局文件

郑自然资文〔2023〕440号

## 郑州市自然资源和规划局 关于印发《储备土地管护和临时利用 暂行办法》的通知

各开发区、区县（市）资源规划主管部门，局属各单位，局机关各处（室、局）：

《郑州市自然资源和规划局储备土地管护和临时利用暂行办法》已经局研究同意，现印发你们，请结合实际认真贯彻执行。



（联系人：张尊柏

联系电话：67882781）

# 郑州市自然资源和规划局

## 储备土地管护和临时利用暂行办法

### 第一章 总 则

第一条 为贯彻《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅关于进一步深化土地储备制度改革加强储备土地综合开发的意见》（郑办〔2020〕17号）文件精神，加强储备土地的管护和临时利用管理，依法保护国有土地所有者权益，根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《土地储备资金财务管理办法》（财综〔2018〕8号）、《河南省土地储备暂行办法》（豫国土资发〔2018〕132号）等有关文件规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称：

（一）储备土地，是指市土地储备机构依法通过收购、收回、征收、优先购买等方式取得土地产权，纳入储备土地管理的土地。

（二）储备土地管护，是指储备土地供应前，对储备土地进行看护、管理。

（三）临时利用，是指储备土地供应前，对暂不供应的土地

由市土地储备机构将土地的使用权单独或者连同地上建（构）筑物和地下基础设施，以租赁方式实行有偿利用，或因市政建设、民生工程、抢险救灾等实行无偿利用。

第三条 市土地储备机构全面统筹、区土地储备分中心负责组织实施适用本办法。

## 第二章 储备土地管护

### 第四条 储备土地管护主体

储备土地管护由市土地储备机构牵头，按照以下情况进行明确管护责任主体：

（一）单宗国有收购土地，市土地储备机构为管护责任主体，按照有关规定，通过政府购买服务方式委托社会力量管护；

（二）做地项目范围内的土地，按照《郑州市人民政府办公厅 关于印发郑州市储备土地综合开发实施细则（试行）等3个文件的通知》（郑政办〔2020〕51号）文件规定，市土地储备机构委托做地实施主体为管护责任主体；

（三）已完成征收、收储的集体土地和大棚户区改造土地（含国有土地），市土地储备机构在收储合同上明确管护责任主体；

（四）其他特殊情形，视情明确管护责任主体。

市土地储备机构、做地实施主体管护的土地，具体由市土地

储备机构负责协调做好储备土地管护和临时利用工作。其他主体管护的，区土地储备分中心作为管护实施主体，负责协调做好储备土地的管护和临时利用工作。

#### 第五条 储备土地管护要求

(一) 设置储备土地标识并按照市容环境卫生要求设立围挡。

(二) 严格落实扬尘治理的要求，实施必要的临时绿化。

(三) 严禁私自占用、出租、借用等非法侵占储备土地的行为。及时消除管护范围内存在的安全隐患，发现并清理管护范围内垃圾、杂草等杂物，保持环境整洁。

(四) 对危险地块设置警示牌并采取必要的安全防护措施。

(五) 应做好储备土地上的建（构）筑物、基础设施及其附着物保护工作；现状收储涉及的信号塔、高压线等市政设施由管护责任主体配合行业部门做好相关工作。

(六) 其他管护措施。

#### 第六条 储备土地管护移交前置条件

储备土地需核验通过后方可与管护责任主体办理管护移交手续。

市土地储备机构组织核验、勘测定界，确保土地权属清晰、无侵占、取得程序合法。现场核实主要包括宗地准确位置、四至、面积、附着物等情况，并修建必要的围墙、围挡等基础防护设施。

#### 第七条 储备土地委托管护实施

由市土地储备机构实施管护的储备土地应通过政府购买服务方式具体确定管护实施主体，双方签订管护协议应约定管护工作具体内容、管护费用、管护期限及管护期限届满后续期的条件、管护退出条件、违约责任等。其他主体管护的储备土地按照收储合同约定实施。

#### 第八条 储备土地管护费用

储备土地委托管护费用由具有评估资质的中介机构评估确定，并实行动态管理，市土地储备机构应至少每两年组织一次管护费用评估确定工作。储备土地的管护费用计入宗地收储成本。

#### 第九条 储备土地管护制度

（一）管护台账制度。土地储备机构负责建立辖区范围内储备土地的管护台账并及时更新，区土地储备分中心每季度向市土地储备机构报送一次台账。

（二）巡查督导制度。区土地储备分中心负责对辖区范围内需管护的储备土地进行巡查，每月至少巡查一次，并做好储备土地巡查记录；巡查记录包括巡查时间、巡查地块、面积、巡查情况及异常情况处理等；巡查记录将作为储备土地管护工作开展情况的考评依据。市土地储备机构对区土地储备分中心巡查情况不定期进行督导，每年不少于两次。市土地储备机构负责对直接管护的储备土地进行巡查，每月至少巡查一次，并指导管护实施主体落实日常巡查制度。

（三）管护报告制度。建立定期报告制度，按照管护（临时

利用)要求,管护实施主体(含临时利用主体)每季度初向市土地储备机构报送储备土地管护(临时利用)基本情况。同时,建立及时报告制度,遇有重大特殊事项及时向市土地储备机构报告。

(四)联合执法制度。管护实施主体为区土地储备分中心的,日常巡查发现私占乱建等违法问题时,由区土地储备分中心负责上报所属区自然资源和规划分局,由区自然资源和规划分局协调相关执法部门进行查处,并将处理情况及时报告市土地储备机构;其他管护责任主体负责的,由市土地储备机构负责协调相关执法部门进行查处。对符合临时利用条件的储备土地,按照临时利用程序申请完善临时利用手续。

### 第三章 储备土地临时利用

#### 第十条 临时利用条件

在保障城乡规划、年度土地供应计划实施的前提下,对暂不供应的储备土地可进行临时利用。

#### 第十一条 临时利用审批

临时利用时,管护责任主体为市土地储备机构、做地实施主体的,由市土地储备机构拟定临时利用方案,经市土地储备机构研究同意后组织实施;其他管护责任主体的,由区土地储备分中心拟定临时利用方案,按照辖区临时利用规定程序审批后组织实

施，并向市土地储备机构报备。临时利用方案统一由市土地储备机构向市自然资源和规划局报备。

## 第十二条 临时利用程序

以租赁方式临时利用储备土地，由土地储备机构按照政府有关规定以招标方式确定临时利用主体。临时利用主体应当与土地储备机构签订储备土地临时利用协议，并缴纳租金、履约保证金。储备土地临时利用协议应当明确用地位置定界、土地用途（需搭建临时建筑物、构筑物的，应明确规划相关指标）、临时利用期限以及临时利用期限届满后续期的条件、租金价格、双方权利义务、法律责任、退出机制等内容。

## 第十三条 临时利用租金

以租赁方式临时利用储备土地，按照租赁用途，土地储备机构委托具有评估资质的中介机构评估确定租金价格，租金收入全额上缴市级财政，实行“收支两条线”管理。

## 第十四条 临时利用期限

储备土地临时利用期限一般不超过两年，且不能影响土地供应。期限届满续期且储备土地暂无供应计划的，临时利用主体应提前一个月提出书面申请，土地储备机构需要重新组织评估，按照原程序组织审批，原临时利用主体优先利用。

## 第十五条 临时利用要求

临时利用储备土地从事经营活动，应按相关法律法规及政策规定取得相关部门的许可。

储备土地临时利用，不得修建永久性建筑物，需搭建临时建（构）筑物的，应当申请办理临时建设规划许可手续。资源规划部门依据临时利用协议中约定的用途、规划相关指标等内容核发临时建设工程规划许可证。临时建设工程规划许可证不得作为不动产权登记的依据。

临时建设的使用期限一般不得超过两年，确需延期使用的，应当在期限届满三十日前向原批准机关申请办理延期手续，延长期限不得超过一年。临时建设使用期限应与临时利用协议中约定的期限相统一。

临时建设应满足消防、结构、安全等要求，涉及城建、交通、文物、生态环境、水利、市政、园林等部门的，应满足相关部门的要求。

临时利用主体在临时利用期间，负责储备土地管护，承担消防安全、环境卫生、扬尘治理、安全生产、隐患排查等相关工作。

临时利用主体不得将土地临时使用权进行转让、转租和抵押，不得超出协议约定的土地用途范围经营其他项目。

土地储备机构负责对临时利用的储备土地进行巡查，每两月至少巡查一次，并监督临时利用主体合理合规利用土地。

#### 第十六条 临时利用协议提前解除

因实施城乡规划、土地供应、政府征用等情形需提前解除协议时，土地储备机构应提前通知临时利用主体。临时利用主体按



照临时利用协议中明确的提前解除协议要求，恢复储备土地原状，将储备土地退回土地储备机构。土地储备机构按照临时利用协议结清剩余有效期限租金和履约保证金。临时利用主体拒不执行的，土地储备机构可以依法组织清退，由此造成的责任由临时利用主体承担。

#### 第四章 附 则

第十七条 各开发区、各县（市）、上街区储备土地的管护和临时利用，可参照本办法执行。

第十八条 本办法由市土地储备中心负责解释。

第十九条 本办法自公布之日起实施，有效期两年。本办法公布前，已签订管护和临时利用协议的，按原协议履约完毕，续约或重新管护（临时利用）的，按照本办法执行。原有规定与本办法不一致的，按照本办法执行。其他未尽事宜，按照国家有关政策、法规、规章办理。

---

郑州市自然资源和规划局办公室

2023年11月5日印发

---

