

资本市场实务丛书

房地产信托业务 投融资实务

张同庆◎编著

FANG DI CHAN XIN TUO YE WU TOU RONG ZI SHI WU

- 房地产信托概况
- 房地产信托操作
- 房地产信托风险防范

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

 资本市场实务丛书 

房地产信托业务 投融资实务

张同庆◎编著

中国法制出版社
CHINA LEGAL PUBLISHING HOUSE

图书在版编目 (CIP) 数据

房地产信托业务投融资实务 / 张同庆编著. —北京:
中国法制出版社, 2015. 2

ISBN 978 - 7 - 5093 - 6138 - 2

I. ①房… II. ①张… III. ①房地产投资 - 信托投资
②房地产投资 - 信托 - 融资 IV. ①F293. 49

中国版本图书馆 CIP 数据核字 (2015) 第 036812 号

策划编辑: 赵宏

责任编辑: 赵宏

封面设计: 李宁

房地产信托业务投融资实务

FANGDICHAN XINTUO YEWU TOURONGZI SHIWU

编著/张同庆

经销/新华书店

印刷/河北省三河市汇鑫印务有限公司

开本/710 × 1000 毫米 16

版次/2015 年 6 月第 1 版

印张 / 23.75 字数 / 281 千

2015 年 6 月第 1 次印刷

中国法制出版社出版

书号 ISBN 978 - 7 - 5093 - 6138 - 2

定价: 59.00 元

北京西单横二条 2 号

邮政编码 100031

网址: <http://www.zgfzs.com>

市场营销部电话: 66033393

值班电话: 66026508

传真: 66031119

编辑部电话: 66010483

邮购部电话: 66033288

(如有印装质量问题, 请与本社编务印务管理部联系调换。电话: 010 - 66032926)



FANG DI CHAN XIN TUO YE WU TOU RONG ZI SHI WU

目 录

第一章 房地产开发投融资概述	1
第一节 房地产开发概述	1
第二节 土地一级开发流程	10
第三节 土地二级开发流程	21
第四节 房地产开发可行性分析	28
第五节 房地产企业会计与税务	38
第六节 外商投资房地产相关制度	47
第七节 房地产开发融资类型	50
第八节 保障房性安居工程建设融资	62
第二章 融资型房地产信托业务	68
第一节 基本业务概述	68
第二节 融资型房地产信托业务操作规范	72
第三节 实务案例分析	76
第四节 融资合同	86
第三章 投资型房地产信托业务	100
第一节 基本业务概述	100
第二节 投资型房地产信托业务操作规范	110
第三节 实务案例分析	116
第四节 投资合同	128

第四章 房地产投资信托基金	139
第一节 基本业务概述	139
第二节 房地产投资信托基金理论与实务	146
第三节 实务案例分析	151
第五章 其他类型房地产信托业务	166
第一节 基本业务概述	166
第二节 经营性物业融资信托业务操作规范	175
第三节 实务案例分析	180
第六章 房地产信托业务风险缓释措施	194
第一节 房地产抵押担保措施	194
第二节 房地产项目监管措施	204
第三节 其他风险管理措施	210
第四节 实务案例分析	221
第五节 担保合同	225
第七章 房地产信托业务尽职调查	242
第一节 交易对手尽职调查	242
第二节 开发项目尽职调查	259
第三节 尽职调查报告格式与指引	267
第四节 实务案例分析	290
第八章 房地产信托业务监管法规与信托计划文件	297
第一节 房地产信托业务监管法规	297
第二节 信托计划文件	337
附录 1: 房地产上市企业及百强企业名录	366
附录 2: 2014 年 1-6 月份主要房地产企业销售情况	370
附录 3: 保险资金投资不动产相关规定	373

第一章 房地产开发投融资概述

第一节 房地产开发概述

一、房地产开发概述

(一) 房地产开发概念

房地产项目开发是指房地产开发企业在依法取得的国有建设用地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设、销售或出租的行为。《城市房地产管理法》规定：房地产开发是指在依法取得的国有土地使用权的土地上进行基础设施、房屋建设行为。从广义上讲，房地产开发包括土地一级开发和土地二级开发；从狭义上讲，房地产开发仅指土地二级开发。

土地一级开发具体是指由土地储备机构或者其他建设单位对国有建设用地使用权（集体所有土地需要征收变更为国有建设用地）进行市政配套设施建设，以使该土地符合“三通一平”、“五通一平”、“七通一平”等建设条件，再将土地进行有偿转让或出让的过程。土地二级开发具体是指房地产开发企业或者其他建设单位对其通过出让、转让、划拨等方式取得的国有建设用地上进行房屋建设，并将建设的房屋出售或出租的过程。从狭义上讲，农民在其宅基地上建设自住房、违法建设出售的“小产权房”以及城市相关单位自建房，不属于房地产开发范围。

(二) 小产权房

“小产权房”有三种概念：第一种是指房地产开发商领取的已竣工验收房屋的产权证为大产权证，购房者所领取的产权证为小产权证；第二种是指无需补缴土地出让金的普通商品住房的产权证为大产权证，需要补缴土地出让金的

经济适用房等的产权证为小产权证；第三种是指由房地产管理部门颁发的产权证为大产权证，由乡镇政府颁发的证书为小产权证。

本节所述的小产权证属于第三种情形，但是需要注意的是农民按照规定在自有宅基地上建设自住房不属于小产权房。具体而言，小产权证和大产权证的区别如下表：

产权证类型	土地所有权	土地出让金	颁发部门	产权年限
大产权证	国有土地	已缴纳土地出让金（划拨土地除外）	房地产管理部门	居住用地 70 年；教科文卫体、工业及综合用地 50 年；商业、旅游、娱乐用地 40 年
小产权证	集体土地	未缴纳土地出让金	乡镇政府	无使用年限

根据《土地管理法》和《物权法》等法律法规的规定，我国的土地所有权分为国有土地所有权和集体土地所有权。城市的土地以及法律规定属于国家所有的农村和城市郊区的土地属于国家所有；除法律规定属于国家所有之外的农村和城市郊区的土地属于农民集体所有，宅基地和自留山、自留地属于农民集体所有。农民可以按照规定在宅基地上建设住宅，农村集体所有的土地的使用权不得出让、转让或者出租用于非农业建设。

由于城市房地产价格上涨过快，房价已经超出普通居民的承受能力，于是就催生出利用集体所有土地建设住宅进行出售的行为。但是农民将在宅基地上建设的房屋卖给城市居民，或者在集体所有土地上建设住宅卖给城市居民的行为不受法律保护；购房者所购买的该类住宅也得不到合法有效的产权证。

二、房地产开发相关主体资质

（一）房地产开发资质

《房地产开发企业资质管理规定》规定：房地产开发企业应当按照本规定申请核定企业资质等级。未取得房地产开发资质等级证书的企业，不得从事房地产开发经营业务。

房地产开发资质分为四个等级，一级资质的房地产开发企业的房地产开发项目的建设规模不受限制，可以开发全国各地的房地产项目，其资质由省级建

设部门初审后报国务院住房与城乡建设部审批。二级及二级以下的开发企业的业务范围由省级建设部门确定,但承担开发建设项目的建筑面积不得超过 25 万平方米,其审批办法由省级建设部门制定。

1. 一级资质:(1) 注册资本不低于 5000 万元;(2) 从事房地产开发经营 5 年以上;(3) 近三年房屋建筑面积累计竣工 30 万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;(4) 连续 5 年建筑工程质量合格率达 100%;(5) 上一年房屋建筑施工面积 15 万平方米以上,或完成与此相当的房地产开发投资额;(6) 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 40 人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于 20 人,持有资格证书的专职会计人员不少于 4 人;(7) 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;(8) 具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;(9) 未发生过重大工程质量事故。

2. 二级资质:(1) 注册资本不低于 2000 万元;(2) 从事房地产开发经营 3 年以上;(3) 近三年房屋建筑面积累计竣工 15 万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;(4) 连续 3 年建筑工程质量合格率达 100%;(5) 上一年房屋建筑施工面积 10 万平方米以上,或完成与此相当的房地产开发投资额;(6) 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 20 人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于 10 人,持有资格证书的专职会计人员不少于 3 人;(7) 工程技术、财务、统计等业务负责人具有相应专业中级以上职称;(8) 具有完善的质量保证体系,商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度;(9) 未发生过重大工程质量事故。

3. 三级资质:(1) 注册资本不低于 800 万元;(2) 从事房地产开发经营 2 年以上;(3) 近三年房屋建筑面积累计竣工 5 万平方米以上,或者累计完成与此相当的房地产开发投资额;(4) 连续 2 年建筑工程质量合格率达 100%;(5) 有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 10 人,其中具有中级以上职称的管理人员不少于 5 人,持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人;(6) 工程技术、财务等业务负责人具有相应专业中级以上职称,统计等其他业务负责人具有相应专业初级以上职称;(7) 具有完善的质量

保证体系，商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；（8）未发生过重大工程质量事故。

4. 四级资质：（1）注册资本不低于100万元；（2）从事房地产开发经营1年以上；（3）已竣工建筑工程质量合格率达100%；（4）有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于5人，持有资格证书的专职会计人员不少于2人；（5）工程技术具有相应专业中级以上职称，财务等业务负责人具有相应专业初级以上职称，配有专业统计人员；（6）商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；（7）未发生过重大工程质量事故。

5. 暂定资质：《暂定资质证书》的申领条件不得低于四级资质企业的条件，有效期1年，延长期限不得超过2年。如果1年内无开发项目的，有效期不得延长。

（二）建筑业企业资质

1. 资质序列

建筑业企业的资质可以分为三个序列：施工总承包、专业承包和劳务分包。建筑企业可以申请一项或多项建筑业企业资质；申请多项资质的，应选择等级最高的一项资质为企业主项资质。

根据《建筑业企业资质管理规定》，各资质序列的企业可以从事的承包作业范围为：（1）具有施工总承包资质的企业可以承接施工总承包工程；其可以对所承包的工程全部自行施工，也可以将专业工程或劳务作业分包给专业承包企业或劳务分包企业。（2）具有专业承包资质的企业可以承接施工总承包企业分包的专业工程，也可以承接建设单位依法发包的专业工程；其可以对所承接的工程全部自行施工，也可以将劳务作业分包给劳务分包企业。（3）具有劳务分包资质的企业可以承接施工总承包企业或专业承包企业分包的劳务作业。

2. 资质等级许可

由国务院建设主管部门实施行政许可的资质等级范围包括：（1）施工总承包序列特级资质和一级资质；（2）国务院国资委直接监管的企业及其下属一级企业的施工总包二级资质和三级资质；（3）水利、交通、信息产业方面的专业承包序列一级资质；（4）铁路民航方面的专业承包序列一级资质和二级资质；

(5) 公路交通工程 and 城市轨道交通专业承包不分等级资质。

由企业工商注册所在地的省级建设主管部门实施行政许可的资质等级范围包括（由国务院实施行政许可的除外）：（1）施工总承包序列二级资质；（2）专业承包序列一级和二级资质；（3）专业承包序列不分等级资质。

由企业工商注册所在地的设区市级建设主管部门实施行政许可的资质等级范围包括（由国务院实施行政许可的除外）：（1）施工总承包序列三级资质；（2）专业承包序列三级资质；（3）劳务分包序列资质；（4）燃气燃烧器具安装、维修企业资质。

（三）其他相关资质

1. 建设工程勘察资质

工程勘察资质为工程勘察综合资质、工程勘察专业资质和工程勘察劳务资质。其中工程勘察综合资质只设甲级；工程勘察专业资质设甲级和乙级，部分专业可以根据工程性质和技术特点设丙级；工程勘察劳务资质不分等级。

工程设计资质分为工程设计综合资质、工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质。其中工程设计综合资质只设甲级，工程设计行业资质、工程设计专业资质和工程设计专项资质设甲级和乙级，个别行业、专业和专项资质可以根据工程性质和技术特点设丙级，建筑工程专业资质可以设丁级。

工程勘察和工程设计甲级资质，以及涉及铁路交通水利、信息产业、民航等方面的工程设计乙级资质的申请向省级建设主管部门提出，并由省级建设主管部门进行初审，然后由国务院建设主管部门依据省级初审意见进行审批，其中涉及铁路、交通、水利、通信、民航等专业工程资质申请的，由国务院建设主管部门送国务院相关主管部门审核。工程勘察乙级及以下资质、劳务资质、工程设计乙级（由国务院建设主管部门审批的除外）及以下资质由省级建设主管部门进行审批，并上报国务院建设主管部门备案。国务院国资委管理的企业以及其下属一级企业的资质由国务院国资委管理的企业向国务院建设主管部门提出申请。

2. 工程监理企业资质

工程监理企业资质可分为综合资质、专业资质和事务所资质，其中综合资质和事务所资质不分级别，专业资质分为甲级和乙级，房屋建筑、水利水电、

公路和市政公用专业资质可设立丙级。工程监理企业资质证书的有效期为5年。

综合资质和专业甲级资质的申请应当向省级建设主管部门提出,并由省级建设主管部门进行初审,然后由国务院建设主管部门根据省级初审意见进行审批,其中涉及铁路、交通、水利、通信、民航等专业工程资质申请的,由国务院建设主管部门送国务院相关主管部门审核。专业乙级、丙级资质和事务所资质由省级建设主管部门进行审批,并上报国务院建设主管部门备案。

三、房地产开发“五证”

(一)《国有土地使用权证》

《土地管理法实施条例》第3条规定“国家依法实行土地登记发证制度。依法登记的土地所有权和使用权受法律保护,任何单位和个人不得侵犯”。《城市房地产管理法》第60条规定“国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。”《物权法》规定设立建设用地使用权的方式可以采用出让或者划拨等方式。对于采用划拨方式取得的建设用地使用权要严格限制,《土地管理法》规定:国家机关用地和军事用地,城市基础设施用地和公益事业用地,国家重点扶持的能源、交通、水利等基础设施用地及法律和行政法规规定的其他用地可以经县级以上人民政府批准以划拨方式取得,其他用地应当以出让等有偿方式取得。对于工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一土地有两个以上意向用地者的,应当采取招标、拍卖等公开竞价的方式出让。

(二)《建设用地规划许可证》

《建设用地规划许可证》是城市规划行政主管部门确认建设项目位置和范围符合城市规划的法定凭证。《城乡规划法》第38条规定:“在城市、镇规划区内以出让方式提供国有土地使用权的,在国有土地使用权出让前,城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划,提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件,作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块,不得出让国有土地使用权。以出让方式取得国有土地使用权的建设项目,在签订国有土地使用权出让合同后,建设单位应当持建设项目的批准、核准、备案文件和国有土地使用权出让合同,向城市、县人民政府城乡规划主管部门领取建设用地规划许可证”。同时应当注意的是没有约定

规划条件的土地出让合同是无效的,城乡规划主管部门也不得在建设用地规划许可证中擅自改变土地出让合同的规划条件。《城乡规划法》第37条对以划拨方式取得土地的建设用地规划许可证的取得进行了相关规定。

(三)《建设工程规划许可证》

《城乡规划法》第40条规定:“在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的,建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证。申请办理建设工程规划许可证,应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料。需要建设单位编制修建性详细规划的建设项目,还应当提交修建性详细规划。对符合控制性详细规划和规划条件的,由城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府核发建设工程规划许可证。城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府应当依法将经审定的修建性详细规划、建设工程设计方案的总平面图予以公布”。第64条规定:“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”

(四)《建设工程施工许可证》

《建筑法》规定了建设单位在建筑工程开工前应当向建设行政主管部门领取施工许可证,领取施工许可证的条件为:(1)已经办理该建筑工程用地批准手续;(2)在城市规划区的建筑工程,已经取得规划许可证;(3)需要拆迁的,其拆迁进度符合施工要求;(4)已经确定建筑施工企业;(5)有满足施工需要的施工图纸及技术资料;(6)有保证工程质量和安全的具体措施;(7)建设资金已经落实;(8)法律、行政法规规定的其他条件。国务院建设行政主管部门确定的限额以下的小型工程和按照国务院规定的权限和程序批准开工报告的建筑工程不再领取施工许可证。施工许可证的有效期为3个月,建设单位如果因故未能按期开工的,可以有两次申请延期的机会,每次延期不超过3个月。

如果建设单位领取了施工许可证后既不开工也不申请延期或者超过延期时限的，施工许可证自行废止。在建的工程因故中止施工的，建设单位应当一个月内向发证机关报告，同时做好工程的维护管理工作。恢复施工也应当向发证机关报告，中止施工满一年的工程如果要恢复施工的，应事先报发证机关核验施工许可证。如果是按照国务院有关规定批准开工报告的建筑工程不能按期开工或中止施工的，应当及时向批准机关报告。不能按期开工超过6个月的，应当重新办理开工报告的批准手续。

（五）《预售许可证》

《城市商品房预售管理办法》规定房地产开发商进行商品房预售应当取得预售许可证。商品房预售应当符合以下条件：（1）已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证；（2）持有建设工程规划许可证和施工许可证；（3）按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的25%以上，并已确定施工进度和竣工交付日期。

四、地下空间与人防工程的开发

（一）地下空间的规划与开发

地下空间的开发建设是城市开发建设的组成部分，将地下空间应用于城市地下交通、商业仓储、人民防空等领域，不但能够高效合理的利用有限的土地与空间资源，同时也能产生可观的经济效益。为了加强对城市地下空间开发利用的管理，合理开发城市地下空间资源，建设部颁布了《城市地下空间开发利用管理规定》。要求各级政府编制城市总体规划时，应当根据城市发展的需要编制城市地下空间规划，从而合理高效的对城市规划区范围内的地下空间进行开发利用。

附着于地面建筑进行的地下工程建设，建设单位应当随地面建筑一并向城市规划主管部门申办选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证；独立开发的地下交通、商业、仓储、能源、通讯、管线和人防工程等设施，建设主体持有关批准文件和技术资料向城市规划主管部门申办选址意见书、建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。建设单位只有在取得建设工程规划许可证和其他相关批准文件后，才可以申办建设工程施工许可证。地下工程的勘

察设计、施工、监理和竣工验收等程序应当符合国家相关规定、标准和规范。

《城市地下空间开发利用管理规定》规定了地下工程开发建设应当遵循“谁投资、谁所有、谁受益、谁维护”的原则，并且建设单位可以对其投资开发建设的地下工程自营、转让或租赁。建设或使用单位不得擅自改变地下工程的结构设计，如需改变原有的结构设计，应当按照规定重新办理审批手续，并且由具备相应资质的设计单位设计。平战结合的地下工程应当保证战时能迅速提供给有关部门使用。

（二）人防工程地下空间的开发

《人民防空法》第5条规定：“国家对人民防空设施建设按照有关规定给予优惠。国家鼓励、支持企业事业组织、社会团体和个人，通过多种途径，投资进行人民防空工程建设；人民防空工程平时由投资者使用管理，收益归投资者所有。”

根据《中共中央、国务院、中央军委关于加强人民防空工作的决定》以及《国务院、中央军委关于进一步推进人民防空事业发展的若干意见》的规定，县级以上政府要把人民防空工程建设纳入到城市总体建设规划。市政公用基础设施和房屋建筑等工程的规划和建设，要注重开发利用城市地下空间，兼顾人民防空要求，逐步形成由城市地下交通干线、地下商业娱乐设施、地下停车场、地下街道、共同沟等组成的城市地下防空体系；城市及城市规划区内的新建民用建筑应当配套同步建设防空地下室。

地下防空建设要实现投资主体多元化和投资来源多渠道，可以通过合资、合作、股份制、独资、发行债券等方式募集资金开发建设防空工程。人民防空设备设施要实行产权与使用权和经营权的分离，使用权和经营权可以有偿出租和转让等方式推向市场。要鼓励各社会组织积极投资开发人民防空设备设施，鼓励外商投资建设人防工程，国家给予相应的政策优惠。根据财政部、国家税务局《关于外商投资企业投资人防工程有关税收问题的通知》（财税字〔1997〕121号）规定，各级人防部门与外商共同举办，投资、建设改造人防工程，经营期在十年以上的，从开始获利的年度起，第一年和第二年免征企业所得税，第三年至第五年减半征收企业所得税。

第二节 土地一级开发流程

一、土地一级开发概述

(一) 土地一级开发主体

土地一级开发主体包括各地土地整理储备中心和其他建设单位。土地整理储备中心作为开发主体的，由土地整理储备中心负责筹措开发资金、办理相关手续、通过招标方式确定具体实施单位；其他建设单位作为开发主体的，由该建设单位负责筹措资金、办理相关手续、组织土地开发建设。

(二) 土地储备机构

土地储备机构是由县市人民批准成立，具有独立法人资格，隶属于国土资源管理部门，统一承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。土地储备机构主要承担对依法取得的土地进行前期开发储存以备供应土地的职能，也即地方政府通过土地储备机构将通过依法取得的未完成拆迁、水电气热等基础设施的“生地”，经过土地一级开发达到“熟地”的标准后，再经过招拍挂等方式将土地向市场进行供应。

我国土地储备机构主要依据地方政府规章/规范性文件设立，在实际运作中主要可以分为两种类型：

第一种：为政府职能部门设立的土地储备机构，属于具有独立法人资格、具有事业单位性质、不以盈利为目的的机构，根据政府授权对所储备土地行使管理权。事业单位性质的土地储备机构具有明显的公益性质，其不拥有国有土地使用权。

第二种：政府出资设立的企业性质的土地储备机构，属于具有独立法人资格、作为市场主体收购储备土地的机构，其可以依法取得国有土地使用权，对储备的土地依法享有占有、使用和收益的权利。

(三) 土地储备范围

可以纳入土地储备范围的土地包括五种类型，分别为：依法收回的国有土地，收购的土地，行使优先购买权取得的土地，已办理农用地转用、土地征收

批准手续的土地，依法取得的其他土地。

1. 依法收回的国有土地。依法收回的国有土地分为两种情形：第一种是被依法无偿收回国有土地使用权的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备；第二种是因旧城改造等城市规划需要而调整使用土地的，应该经县人民政府批准依法对土地使用权人给予补偿后收回土地使用权，由土地登记机关关注销土地登记手续后纳入土地储备。

2. 收购的土地。土地储备机构与土地使用权人签订土地使用权收购合同，根据土地评估结果协商确定土地收购补偿标准，并经国土资源部门、财政部门或地方法规规定的机构批准确认。完成土地收购程序后的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

3. 行使优先购买权取得的土地。政府行使优先购买权取得的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

4. 已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地。已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地，由土地登记机关办理注销土地登记手续后纳入土地储备。

5. 依法取得的其他土地。

上述纳入储备的土地可以通过土地登记手续办理土地证书。土地储备机构供应已发土地证书的储备土地前，应当收回土地证书；土地储备机构供应已设立抵押权的储备土地，要先行解除抵押。

（四）储备土地的开发与供应

1. 年度土地储备计划

市、县人民政府国土资源部门、财政部门 and 中国人民银行当地分支机构等部门根据当地的经济社会发展计划、土地利用总体规划、城市总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况等共同编制年度土地储备计划。土地储备机构应于每年第三季度编制下一年度土地储备计划，年度土地储备计划需要报同级人民政府批准，并报送上级国土资源管理部门备案。

年度土地储备计划包括如下内容：（1）年度储备土地规模，其中年度新增储备土地规模原则上应当控制在本市、县前三年年均供应的储备土地量之内；（2）年度储备土地前期开发规模；（3）年度储备土地供应规模；（4）年度储