

土地收购储备制度研究 实践与操作指南

主编 马克伟

(上)

中国大地出版社

土地收购储备制度研究 实践与操作指南

马克伟 主编

(上册)

中国大地出版社

图书在版编目(CIP)数据

土地收购储备制度研究实践与操作指南/马克伟主编.

北京:中国大地出版社,2005.5

ISBN 7-80097-751-X

I. 土... II. 马... III. 土地管理—中国—指南

IV. F321.1-62

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2005)第 040193 号

责任编辑:刘建华

出版发行:中国大地出版社

社址邮编:北京市海淀区学院路 31 号 100083

电 话:010-82329127(发行部) 010-82329120(编辑部)

传 真:010-82329024

印 刷:北京市梦宇印务有限公司印刷

开 本:787mm×1092mm 1/16

印 张:67

字 数:1500 千字

版 次:2005 年 5 月第 1 版

印 次:2005 年 5 月第 1 次印刷

印 数:1—600 套

书 号:ISBN 7-80097-751-X/F·109

定 价:680.00 元(全三册)

(凡购买中国大地出版社的图书,如发现印装质量问题,本社发行部负责调换)

编 委 会

(排名不分先后)

主 编

马克伟 原国家土地管理局副局长

副主编

秦水龙 江西省国土资源厅土地利用处处长

潘光明 山东省国土资源厅土地利用处处长

特邀编委

周学义 吉林省国土资源厅
王继述 湖南省长沙市土地储备中心主任
徐继文 湖北省孝感市国土资源局副局长
杨华均 重庆市北碚区国土资源局副局长
丁仕信 河北省承德市国土资源局副局长
张振惠 河北省张家口市国土资源局副局长
朱亚福 吉林省长春市国土资源局副局长
吴厚征 浙江省义乌市国土资源局党组成员
张建国 上海市松江区土地整理发展中心主任
潘发尚 浙江省临海市土地储备中心主任
董传献 河南省南阳市土地储备中心主任
杨武平 山东省淄博市临淄区土地储备中心主任
吴玉林 陕西省渭南市土地储备中心主任
张欣庄 山西省运城市土地储备中心主任
于剑源 黑龙江省双鸭山市土地储备中心主任
游天奎 福建省福清市土地发展中心主任
李国仁 河北省唐山市收储交易中心主任
于 瑛 广东省惠州市土地储备中心主任
颜 强 山东省淄博市土地储备中心主任
崔 峰 河南省焦作市土地储备中心主任
慕春国 河北省廊坊市土地储备中心主任
宇学文 陕西省咸阳市土地储备中心主任
沈名周 广西钦州市土地储备中心主任
杨立岭 甘肃省兰州市土地储备中心主任
李 参 广西南宁市土地储备中心主任
李 园 河南省鹤壁市土地储备中心主任

汪筱芳 浙江省温州市土地储备中心副主任
张世杰 山西省大同市土地储备中心主任
李德武 甘肃省金昌市土地储备中心主任
叶建设 宁夏银川市土地储备中心主任
白如平 甘肃省嘉峪关市土地收购储备经营中心主任

编 委(姓氏笔画为序)

刁先礼	万 林	于建军	王子奇	王大勇	王允山	王圣法	王安平	王 华
王良勇	王 芳	王佳河	王炎东	王德礼	王富强	王建波	方天智	尹凤进
尹尧光	车东举	邓智勇	白光群	孙 艺	孙笑艳	古方福	付为君	李宏伟
李 泉	李国珍	李祥清	李登高	刘卫东	刘 克	刘杰华	刘树林	刘 震
乔士纲	许文仲	任国玉	纪家平	张卫东	张玉娥	张兴才	张 波	张秋生
张顺国	张福林	曲世龙	朱兆兴	陈加杭	吴兴春	吴振忠	汪中华	汪德华
余禁华	肖石森	宋会祥	苏军令	於海滨	易长庚	苗春霖	周国良	周 铮
林久招	林志侠	林明勇	林 森	郑 强	赵可兵	赵志才	赵德仪	胡杨春
胡建文	胡 垒	胡 超	徐业华	徐长成	徐金江	顾学申	顾晓光	阎相义
阎星辛	高先顺	夏远荣	袁政平	贾新华	黄 涛	黄祖源	傅 伟	崔永忠
彭宇强	曾海峰	曾雪英	翟世栋	缪胜保	缪锐钢	燕玉生		

目 录

第一篇 土地收购储备制度概述

第一章 建立土地收购储备制度的背景	(3)
第一节 土地收购储备的概念及其背景	(3)
第二节 建立土地收购储备制度的客观因素	(7)
第三节 建立土地收购储备制度的意义	(8)
第二章 土地收购储备机制的运行	(10)
第一节 土地储备机构设置及职责	(10)
第二节 土地收购储备工作运作程序	(11)
第三节 实行土地收购储备制度配套政策	(13)
第三章 建立土地收购储备制度的成效及工作难点	(16)
第一节 建立土地收购储备制度取得的成效	(16)
第二节 土地收购储备工作中的难点问题	(17)
第三节 完善土地收购储备工作的措施	(18)
第四章 土地收购储备工作地方论坛	(22)
建立土地收购储备制度的理论思考	周学义(22)
正确定位 有效操作 全面推进土地储备交易工作	赵育民(28)
强化土地收储 促进城市化建设	车东举 赵桂秋(31)
开创土地储备新局面 谱写经营城市新篇章	黄祖源(34)
实施土地储备 加快城市建设发展	李英儒(39)
而今迈步从头越	
——发展中的孝感市土地中心	徐继文 李火明(41)
论经营土地的基本思路与政策取向	周 铮(43)
张家口市土地储备现状、存在问题及对策	张振惠(54)
规范土地市场 服务城市经济	
——长春市土地收购储备制度实践探索	朱亚福 宋义春 高 庆(59)

对土地收购储备制度的理解和认识	丁仕信	宋鹏程(65)
建立土地储备机制是现阶段、发展城市的必需	李德武	(69)
土地储备资金筹措机制探微	王圣法	缪锐钢(74)
略谈土地收购储备制度与城市建设发展	王佳河	黄国平 于贵昌(78)
政府储备土地 收回划拨土地使用权补偿标准的探讨	颜 强	孟凡忠(81)
加快土地储备开发 推进经营城市步伐	李祥清	杨德峰(83)
土地储备经营运作实践与探索	刘 震	毛云华(86)
探索成功经验 规避土地储备风险		胡国良(90)
土地储备库内涵、构建与土地储备方式的合理选择	张 波	(93)
温州市区土地储备运作情况及发展思路	汪筱芳	(95)
收购储备——经营城市土地的必由之路	李代民	于剑源(99)
泰州市开展土地储备制度建设的几点认识和体会	周海滨	(101)
土地收购储备——我们的做法和体会	于 璞	李铁民(107)
加强城市国有土地使用权出让与城市规划管理	李国仁	(111)
创新土地储备机制 促进海口经济发展	林明勇	李先双(114)
提高认识 强化措施切实做好土地收储和经营性用地		
“招拍挂”工作	朱作山	徐政波(116)
南阳市中心城区土地储备工作情况	董传献	(118)
对新形势下土地收购储备工作的几点思考	吴玉林	卫尚公(121)
城市土地储备方法研究	李 园	(124)
制约土地储备制度发展的因素和建议	李 参	(126)
浅析廊坊市区土地储备制度运行中的问题及对策	慕春国	梅海军(129)
解放思想 勇于创新 切实做好土地收购储备工作	王世祥	王建波(133)
如何垄断土地市场筹集城市建设资金	沈名周	(135)
对土地储备工作的几点思考	曾雪英	毛 伟(139)
加强土地收购储备 为城市建设积聚资金	叶建设	(140)
在创新中科学认识和全面推行土地储备及“招拍挂”制度	杨立岭	(144)
土地储备问题的原因分析及对策	张卫东	孙玉林(149)
浅析国有闲置土地收购储备价格的确定	王富强	(152)
权利和利益的一致性		
——浅析土地储备过程中收购价格的确定	任国玉	(153)
浅谈宜春城区土地市场管理现状、存在的问题及其对策	田林华	袁升海(157)
厦门市建设用地整理实践与探索	黄志斌	王 彪(160)
厦门市土地收购储备制度难点与对策	唐星龄	(166)
浅谈城市土地储备制度的建设	王继述	彭举欢(170)
积极推进土地储备制度 合理经营城市土地资产	崔 峰	(175)
建立土地储备制度的重大意义	沈名周	(178)

土地收购储备工作亟待规范的几个问题·····	辽宁省抚顺市土地储备整理中心(180)
土地多头超量供应问题多 房地产隐患影响城市发展·····	刘树林(183)
楚雄市土地收购储备工作情况·····	李登高 郑永林 李春林(185)
浅析土地储备的风险与对策·····	苗春霖(189)
陇南市关于经营性土地使用权“招拍挂”出让清理整顿情况及 存在的问题·····	曾海峰(191)
对政府土地储备功能与作用的认识·····	宇学文 来 军(193)
西藏山南地区土地收储情况·····	查 斯 王 春(194)

第二篇 土地储备工作相关实务

第一章 土地储备方案的确定及选择 ·····	(199)
第一节 储备土地来源及收购范围·····	(199)
第二节 土地储备方案之选择:土地征收 ·····	(200)
第三节 土地储备方案之选择:收回 ·····	(209)
第四节 土地储备方案之选择:置换 ·····	(210)
第五节 土地储备方案之选择:收购 ·····	(212)
第二章 土地储备工作程序 ·····	(214)
第一节 申请储备及权属核查·····	(214)
第二节 征询意见及相关费用测算·····	(221)
第三节 方案报批与签订合同·····	(226)
第四节 制定土地补偿的标准及原则·····	(226)
第五节 权属变更登记及土地入库·····	(229)
第三章 土地储备资金管理 ·····	(232)
第一节 土地储备启动资金来源情况·····	(232)
第二节 土地储备基金建设·····	(235)
第四章 土地储备融资运作 ·····	(239)
第一节 土地收储资金融资概述·····	(239)
第二节 土地储备融资风险因素分析·····	(240)

第三篇 地方土地收购储备工作经验借鉴

存量用地“招拍挂”,“今天花过去的钱” ·····	黄广余 于海滨(245)
招标采购也要重视“售后服务” ·····	张达余 程宏钦 赵唐国(248)

政府高度垄断 市场优化配置实现城市	
土地资产管理的健康发展	王 芳 李建东(250)
洪泽县土地收购储备的做法和体会	赵可兵 罗洪成 颜俊昌(254)
规范土地收储行为 促进事业健康发展	沈 炜 周国良(257)
建立土地储备机制 促进土地市场的规范运作	冯福民 杨根荣(260)
储备土地公开出让的时机和方法	张新华(261)
强化土地储备制度 高效能规范化经营城市土地	黄建良(263)
完善土地市场建设制度体系	付为君 谭光灿(265)
土地储备的运行风险和解决途径	张福林(267)
临海市土地收购储备现状与对策	潘发尚(269)
完善制度规范秩序推进沾化土地市场建设	王树军(273)
浅谈我县土地储备工作存在的问题与对策	叶军龙(274)
推进土地资源市场化配置问题	杨武平(278)
收供分离 规范管理 促进浙江省土地储备工作的正常运转	陈桂明(280)
实施土地“招拍挂” 利民利业利国家	山东省即墨市国土资源局土地储备中心(283)
明确认识 理顺关系 稳妥推进土地市场管理工作	张兴才(286)
立足本地实际 做好土地储备	尹凤进 何 操(291)
土地储备 大有可为	
——浅谈县(市)级土地储备中心的建立和运作	李彦明 林志侠(292)
土地收购储备工作的经验与不足	
——记齐河县土地收储工作	李同乾 李加友(295)
浅谈土地储备供应基本做法	张玉娥(297)
实现土地使用权配置市场化	黄 涛(299)
规范土地市场运作 为县域经济发展提供优质服务	刘 克(302)
推行阳光作业 集约利用土地	王大勇 向建平(305)
建立土地储备机制 垄断土地一级市场	贾新华(309)
搞好土地收储 规范土地运营	刘宝玉 杨剑峰(311)
规范集体土地流转 巩固土地储备制度	邓智勇(315)
强化土地执法监察 切实经营好城市土地	阎晓阳(316)
完善土地储备机制的问题与对策	陈守霖 王俊敏(319)
创新土地经营路子 加速城市有序发展	王德礼(323)
盘活国有土地资产 稳定下岗职工生活	燕玉生(327)
谈环境建设对土地收购储备工作的影响	许文仲 周清波(328)
提升土地集约利用发挥土地资源效益	
——关于强化土地收购储备工作的几点想法	何永顺 顾俊龙(330)
嘉峪关市土地收购储备工作介绍	白如平(332)
土地收购储备制度难点与对策	肖石森(334)

坚持征储结合 垄断一级市场	傅 伟(335)
土地使用权实行“招拍挂”	孙笑艳(339)
认真谋划 规范运作 全面推进滦县国有土地使用权“招拍挂”	
出让工作	刘卫东(341)
江苏省赣榆县土地收储工作情况	臧书卫(344)
土地储备中应注意的法律问题	王 华(345)
创新土地资产管理机制 促进土地资产配置市场化	山东省平阴县国土资源局(352)
江苏省溧水县土地储备制度实施情况	孙 艺(355)
乐清市土地储备工作经验浅谈	陈薛林(357)
土地开发储备机制运行中的问题及对策	河南省伊川县土地开发储备中心(360)
桐庐县土地储备工作情况	浙江省桐庐县国土资源局(361)
土地收购储备工作有关问题分析和建议	河南省长垣县土地储备中心(364)
万宁市土地储备融资方案	冯礼森(367)
既求实创新又防腐增效	
——保康县土地有偿使用源头防腐效果好	汪忠华 李敬祥(368)

第四篇 储备土地利用及规划

第一章 储备土地的合理利用及规划	(373)
第一节 土地利用及规划概述	(373)
第二节 土地利用规划相关内容	(378)
第二章 收储土地前期开发利用方式	(387)
第一节 储备土地的使用权出租	(387)
第二节 储备土地的使用权抵押	(394)

第五篇 土地开发整理项目预算编制

第一章 储备土地开发整理项目预算的编制	(409)
第一节 项目预算编制的概念及标准	(409)
第二节 项目预算编制的原则及依据	(410)
第三节 项目预算编制的程序和方法	(411)
第二章 各类型工程施工费预算的编制	(415)
第一节 土地平整工程	(415)
第二节 农田水利工程	(416)
第三节 其他类型工程	(423)

第三章 各类型工程附加费用预算的编制	(429)
第一节 设备购置费	(429)
第二节 其他费用	(430)
第三节 不可预见的费用	(433)

第六篇 土地收购储备中的房屋拆迁

第一章 城市房屋拆迁管理	(437)
第一节 城市房屋拆迁基本理论	(437)
第二节 城市房屋拆迁政策及法律关系	(441)
第三节 房屋拆迁过程中有关问题	(473)
第二章 对城市房屋拆迁工作的思考	(526)
第一节 我国拆迁政策变迁	(526)
第二节 拆迁补偿理论依据	(531)
第三节 拆迁货币补偿方法的理论分析	(539)
第四节 城市房屋拆迁的作用及发展趋势	(545)

第七篇 国有土地使用权招标及拍卖

第一章 国有土地使用权招标及拍卖制度概述	(551)
第一节 国有土地使用权招标及拍卖的产生和重要意义	(551)
第二节 国有土地使用权招标及拍卖的概述	(552)
第三节 国有土地使用权招标及拍卖的程序	(556)
第四节 国有土地使用权招标及拍卖的范围	(559)
第二章 国有土地使用权招标及拍卖的组织与实施	(561)
第一节 国有土地使用权招标的组织与实施	(561)
第二节 国有土地使用权招标及拍卖文件的编制	(565)
第三章 国有土地使用权招标、拍卖的地价评估	(584)
第一节 国有土地使用权招标拍卖底价概述	(584)
第二节 国有土地使用权招标、拍卖土地的估价及底价的确定	(585)

第八篇 土地收购储备实践探索

淳安县土地储备工作发展历程及展望·····	章渭美	何宇富	郑 斌(603)
未来征地补偿构想·····	胡杨春	杨家保	赵唐国(606)
征收方式实施土地储备的思考·····	任水雨	徐金江	(608)
融管理与经营为一体 构建土地收储新模式 ——论土地收购储备机制建设·····			吴厚征(612)
完善管理机制 推动依法行政 全面开拓国土资源管理工作 新局面·····	乔士纲	王跃红	(616)
漯河市郾城区土地储备中心创业发展之路·····	高先顺	赵文伟	王淑静(619)
关于国有土地使用权出让金的若干思考·····	杨华均	杨庆媛	邱道持(622)
盘活土地资产,开辟第二财源 ——祁门县深化土地使用制度改革纪实·····			汪明焕(627)
建立土地收购储备机制 促进城市经济健康发展·····	纪家平	舒 波	(629)
旧城改造挖潜存量用地公开出让促进城镇建设·····	宋天印	苏军令	(632)
强化城市土地经营理念 建设山水文化旅游城市·····		余禁华	(633)
浅谈土地收购储备制度·····		张秋生	(635)
毕节市土地收购储备制度做法和经验·····		夏远荣	(636)
松江区土地整理工作的“平凡”之路·····	卜照生	张建国	(639)
土地储备机制运行实践与探索·····		郑 强	(641)
县域土地收购储备制度运行实践与探索·····		洪 章	(644)
浅谈土地收购储备制度·····		刘杰华	(647)
关于土地招标拍卖的几点探索·····		白光群	(651)
土地收购储备制度浅探·····		王 岩	(653)
搞好城市土地资产经营 提高运营效益·····		尹尧光	(656)
土地收购储备制度立法的必要性及土地储备市场运作模式的探讨·····		顾晓光	(659)
合理确定土地储备补偿标准·····	古方福	阴 平	(660)
进一步完善余杭土地储备制度之我见·····	徐礼强	王炎东	(662)
小城市土地收购储备的探索与实践·····		彭宇强	(666)
经营土地 打造花园水城 ——金堂县推行土地收购储备制度纪实·····			刁先礼(669)
四川省盐亭县土地统征储备中心工作情况·····	赵德仪	许小英	(670)
对县级城市开展土地收购储备和招标采购挂牌的思考·····	王子奇	李伟玲	(672)
福清市土地储备运营成效面面观·····	游天奎	陈圣杰	(674)
强化土地资产管理 积极推进土地储备·····		王良勇	(678)
单县土地储备工作实践与思考·····	张方俊	孟凡旭	(681)
都江堰市土地储备运作的回顾与思考·····	万 林	杨 丹	(683)

土地利用总体规划的问题和对策·····	孙志明(685)
土地收购储备制度产生的背景及运作中有关问题探析·····	代佩丰 宋会祥(687)
土地收购储备的工作实践·····	王安平 杜永生(689)
濮阳县土地储备机制运行的成效、问题和对策·····	阎相义 王彦魁(693)
总结经验 面向未来	
——记户县土地储备工作情况·····	李宏伟(697)
建立土地储备机制的思路及运作模式·····	袁政平(700)
怀远县土地收购储备机制建立的理论与实践·····	胡 垒(707)
土地储备中工业企业收购的强制性和合理性·····	胡 超 徐天胤(710)
浅析土地储备的“进”与“出”·····	时金元 周良芳(713)
浅谈全面提升经营城市土地的思路与对策·····	吴振忠(716)
城市土地收购储备工作的实践与体会·····	易长庚 阳 舟 胡建文(720)
实施土地储备经营 促进城市经济发展	
——龙南县土地储备经营探讨·····	徐长成(722)
安徽省旌德县土地收购储备成功之路·····	徐业华(724)
收购储备浅见·····	顾学申 刘 虎(727)
实施收购储备土地的做法·····	王允山 吴兴春(731)
永嘉县土地储备情况及存在问题的原因分析·····	陈献铎(734)
土地储备市场运作机制·····	汪德华(736)

第九篇 储备土地使用权出让管理

第一章 国有土地使用权出让制度·····	(741)
第一节 国有土地使用权出让管理有关内容·····	(741)
第二节 国有土地使用权出让合同管理及审查与监督·····	(753)
第二章 国有土地使用权出让方案的有关问题·····	(770)
第一节 储备土地供地方案编制·····	(770)
第二节 储备土地“招拍挂”地块的选择及资料的编制·····	(774)
第三节 储备土地“招拍挂”供地年度计划的拟订与报批·····	(775)
第三章 国有土地使用权出让金管理·····	(777)
第一节 国有土地使用权出让金制度·····	(777)
第二节 储备土地出让金的确定及交付·····	(779)
第三节 储备土地出让金的使用和管理·····	(782)

第十篇 相关政策法规文件选编

第一部分 相关法律、法规	(787)
中华人民共和国土地管理法	(787)
中华人民共和国土地管理法实施条例	(798)
中华人民共和国城市房地产管理法	(806)
中华人民共和国拍卖法	(814)
建设项目用地预审管理办法	(821)
城市房地产开发经营管理条例	(823)
关于深化改革严格土地管理的决定	(828)
中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例	(834)
招标投标挂牌出让国有土地使用权规定	(839)
外商投资开发经营成片土地暂行管理办法	(843)
城市房屋拆迁管理条例	(845)
基本农田保护条例	(849)
土地利用年度计划管理办法	(853)
土地复垦规定	(856)
建设项目环境保护管理条例	(859)
建设工程质量管理条例	(864)
工程建设项目招标代理机构资格认定办法	(873)
实施工程建设强制性标准监督规定	(876)
工程建设项目招标范围和规模标准规定	(879)
关于实行建设项目法人责任制的暂行规定	(881)
第二部分 相关文件	(885)
关于加强和改进土地开发整理工作的通知	(885)
关于印发《关于完善征地补偿安置制度的指导意见》的通知	(888)
关于加强城市总体规划修编和审批工作的通知	(890)
关于贯彻落实《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》的通知	(892)
关于做好省级以下国土资源管理体制改革有关问题的通知	(896)
关于加强国有土地资产管理的通知	(898)
关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知	(901)
关于抓紧做好基本农田保护检查有关工作的通知	(904)
关于控制城镇房屋拆迁规模严格拆迁管理的通知	(907)
关于依法规范人民法院执行和国土资源房地产管理部门	
协助执行若干问题的通知	(911)
关于印发《省级土地利用总体规划会审办法》、《各类用地报批会审办法》	
和《土地估价结果确认及处置方案会审办法》的通知	(915)

第一篇

土地收购储备制度概述

