

《梅县区储备土地管护和临时利用实施细则》

起草说明

一、制定背景

为进一步加强土地储备管理,加强梅县区储备土地管护与临时利用管理,提高土地储备资产管理水平和风险防控能力,规范临时用地使用行为,有效遏制侵占、损毁储备土地等问题,集约节约利用土地资源,保障土地供应工作有序开展,防范国有资产流失,实现国有自然资源资产保值增值,梅县区根据相关法律法规并结合实际,制定本《细则》。

二、制定《细则》的必要性

土地储备工作是自然资源管理、城市建设发展、土地资源统筹配置的基础性工作,储备土地作为重要的国有自然资源资产,其管护、临时利用及收益管理直接关系到国有资产安全和土地资源高效利用。

当前,梅县区储备土地规模持续增长,土地储备范围不断扩大,但长期以来我区缺乏系统化、规范化的储备土地专项管理制度。储备土地在供应前存在管护责任不够明晰、管护模式不统一、临时利用不规范、违规侵占土地、乱搭乱建、违规倾倒渣土、违法排污等问题频发,部分储备土地存在闲置浪费、管护缺位、安

全隐患等情况。同时，储备土地临时利用审批、监管、收益分配、退出机制不完善，容易造成国有土地资源浪费和国有资产流失，不利于土地资源集约节约利用和全区土地供应工作有序推进。

为有效解决上述问题，进一步压实各方管护责任、规范临时利用行为、健全长效监管机制，结合我区储备土地管理实际情况，亟需制定专项管理办法，全面规范全区储备土地管护、临时利用及资金收支管理工作。

三、制定《细则》的可行性

本轮《梅州市梅县区储备土地管理细则》在梳理我区现有储备土地管理工作短板、总结历年管护与临时利用工作经验的基础上，严格对照《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》等国家、上级政策规定，立足梅县区各镇（高管会、办事处）、区属国企及职能部门工作实际，全面梳理管护模式、管护标准、临时利用范围、审批流程、监管职责、收益管理及追责退出机制。

文件起草过程中，结合我区储备土地分布特点、管护难点、临时利用需求及财政管理要求，经过全面现状摸排、科学梳理规范、内部多轮研讨修订，借鉴先进地区成熟管理经验，细化完善各项管理条款，权责划分清晰、操作流程明确、贴合基层实操，能够有效适配我区储备土地常态化、规范化管理工作需要，具备较强的针对性、实操性和可行性，可全面指导全区储备土地管护及临时利用各项工作。

四、制定《细则》的合法性

根据《中华人民共和国土地管理法》相关规定，国家实行土地用途管制制度，应当规范土地储备、土地利用和自然资源资产管理工作，集约节约利用土地资源，保障国有资产安全。

根据自然资源部《土地储备管理办法》相关要求，各地应当建立健全储备土地管护和临时利用制度，规范储备土地日常管理、临时使用、监督管控和资金管理行为，强化储备土地全程监管，防止土地闲置浪费和国有资产流失，保障土地储备工作规范有序开展。

五、制定依据

本《细则》主要依据《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》等规定制定：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- 3、《广东省土地管理条例》（2022 年 6 月 1 日广东省第十三届人民代表大会常务委员会）；
- 4、《自然资源部 财政部 中国人民银行国家金融监督管理总局关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2 号）；
- 5、《财政部 国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8 号）；
- 6、《广东省自然资源厅关于进一步加强土地储备工作管理的通知》（2025 年 10 月 25 日）；

7、《广东省自然资源厅关于印发〈广东省土地储备标准化建设工作指引（试行）〉的通知》（粤自然资权益〔2023〕2633号）；

8、省、市关于土地储备、国有自然资源资产管理、土地集约节约利用相关工作文件；

9、梅县区政府关于储备土地管理相关工作部署及区域管理工作实际。

六、主要内容说明

《细则》共五章二十二条，分为总则、储备土地管护、储备土地临时利用、管护职责、附则五个部分，全方位构建我区储备土地规范化管理体系，核心内容如下：

（一）总则章节（第一条至第三条）

明确《细则》制定目的、法律依据、核心定义及适用范围。一是明确立法初衷为强化储备土地管护、规范临时利用、遏制违规侵占行为、节约集约用地、防范国有资产流失；二是界定储备土地管护、储备土地临时利用两大核心概念；三是明确适用范围覆盖梅县区全域政府储备土地的日常管护、临时利用、资金收支管理，明确辖区内各镇（高管会、办事处）、园区管理机构、区属国企、职能部门、使用单位均需遵照执行。

（二）储备土地管护章节（第四条至第九条）

规范储备土地管护模式、管护内容、责任约束及终止机制。一是明确自行管护、委托管护、结合临时利用管护三种管护模式，明确委托管护的受托单位范围、协议签订要求、管护期限（一般

不超过二年，可续期)；二是细化六大类管护核心内容，涵盖秩序管控、设施管护、安全防护、生态管护、应急处置及日常事务，实现管护工作标准化；三是明确侵权追责机制、管护失职追责机制，对履职不到位产生的额外费用明确由管护单位承担；四是明确管护合作终止的三类情形及提前终止的告知、退出、移交、结算流程。

（三）储备土地临时利用章节（第十条至第十九条）

建立规范的储备土地临时利用管理制度。一是明确临时利用形式、最长使用期限（不超过二年），严禁转租、转借、抵押、建设永久性建筑，规范临时建筑报批要求；二是明确已纳入年度供地计划的储备土地原则上不安排临时利用；三是细化八大类合法临时利用适用场景，覆盖工程配套、便民设施、公益项目、国企及行政单位临时用地等；四是明确区属国企临时使用的审批流程；五是规范临时利用协议签订的核心条款；六是明确临时利用期间的禁止性规定、到期清退及土地复原责任；七是明确涉及林地的储备土地开展临时利用前使用林地审核审批手续；八是明确园区范围内（含综保区）储备土地临时利用原则；九是规范储备土地临时利用收益管理，明确收益收取主体与上缴要求，实行区级非税收入统一管理，并分类明确资金拨付、使用及统筹分配方式；十是压实多方监管责任，由区土储中心、属地乡镇、国有平台公司联合开展日常巡查监管，依规对临时利用单位违约行为采取整改、追责、解约等处置措施。

（四）管护职责章节（第二十条至第二十一条）

一是明确区土储中心核心职责；二是落实属地管护责任，明确各镇（高管会、办事处）为未委托储备土地的管护主体，负责开展辖区储备土地日常管护，依法查处各类土地违规行为。

（五）附则章节（第二十二条）

明确文件施行时间。本办法自文件印发之日起施行，有效期5年。

七、征求意见及采纳情况

征求部门意见情况

2026年7月15日，我局向各镇人民政府和区直属有关单位发出《关于征求〈梅州市梅县区储备土地管理细则〉意见的函》，经组织讨论，均已根据反馈的意见和建议作出修改调整。