关于完善土地收储和集体留用地纳入储备 管理后出让收益分配的指导意见

 （征求意见稿）

为贯彻落实上级关于高度节约集约用地的政策精神，妥善解决濠江区历史遗留未能合理利用的问题用地、低效用地、闲置土地和集体自留地，实现全区高质量发展探索多种方式提高空间利用效率、提供用地要素保障，根据自然资源部办公厅《关于政府原因闲置土地协议有偿收回相关政策的函》（自然资办函〔2018〕1903号）、省委省政府《关于全面推进自然资源高水平保护高效率利用的意见》、广东省自然资源厅《关于推进征收农村集体土地留用地高效开发利用的通知》（粤自然资规字〔2020〕4号）、《广东省征收农村集体土地留用地管理办法 》（粤府办〔2009〕41号）、《汕头经济特区地价管理规定》（汕头市人民政府令第206号）、《汕头经济特区土地储备条例》的文件精神及参照其它地级市相关做法，现就完善我区土地收储和集体留用地纳入储备管理后出让收益分配提出如下指导意见：

一、以划拨方式取得土地使用权的土地收储

收储宗地属于以划拨方式取得的土地使用权的，按取地成本结合土地用途剩余年限评估核算确定：

（一）收储宗地属于以无偿划拨方式取得的土地使用权，仅对地上建（构）筑物、附着物经评估后给予补偿。

（二）收储宗地属于支付用地成本后以划拨方式取得土地使用权的，结合原支付的取地成本，按照原用途剩余使用年限评估价格为基础核算补偿。其中：

土地使用权属机关事业单位及个人的，按照原用途剩余使用年限评估价格的60%给予补偿；土地使用权人属企业和其它组织的，按照原用途剩余使用年限评估价格的50%给予补偿。地上建筑物、构筑物及附着物按照评估价格给予补偿。

二、以出让方式取得土地使用权的土地收储

收储宗地属于以出让方式取得的土地使用权（除闲置及低效用地外），可按以下三种方式之一进行补偿：

（一）经有资质的土地评估机构按原土地出让合同约定的用途、规划条件及剩余年限等评估后，按评估价格上浮一定比例进行补偿，上浮比例不超过20%。

（二）按宗地地块原土地出让合同约定用途的标定地价和修正系数（以市自然资源局公报为准）进行核算补偿。

（三）以取地成本作为基础进行核算，并对土地前期开发支出进行补偿，即土地补偿价款=取得土地价款+前期开发支出费用（以有资质会计事务所审计报告为准）。

地上建筑物、构筑物及附着物按照评估价格给予补偿。属以优惠地价取得土地使用权的，应补交原优惠地价款后，方可按上述方式进行收储。

上述以划拨、出让取得土地使用权土地收储意见仅适用于2022年3月24日前取得的国有建设用地使用权。

三、低效产业用地的收储

收储宗地已认定为低效产业用地的，以原土地出让合同约定的用途、规划条件及剩余年限等评估后，按评估价格上浮一定比例进行补偿，上浮比例不超过20%。存在未按出让合同开发利用土地问题的扣除违约金后给予补偿；地上建筑物、构筑物及附着物按照评估价格给予补偿。

四、闲置土地的收储

收储宗地属因政府原因导致土地闲置的，按原出让合同约定的用途、容积率及使用年限的评估价格进行收储。

对政府原因已消除，依法达到应无偿收回的闲置土地，按企业自身原因进行处置。属以优惠地价取得土地使用权的政府原因闲置土地，应补交原优惠地价款后，方可按上述方式进行收储。

收储宗地涉及闲置土地收回的，按《闲置土地处置办法》处置。

 属“三旧”改造项目用地的按“三旧”有关政策文件执行。

五、关于特殊经营权项目用地的收储

针对已获得特殊项目经营权，但产业专项规划用途与土地用途不符的特殊项目用地（如加油加气站等）按原用途、土地剩余年限评估价格进行收储，用地收储后以出让市场溢价的60%对原土地使用权人进行收储补偿，收储成本最高不得超过该宗用地出让起拍价。

六、关于集体留用地收储后出让的收益分配

对现有集体留用地，无法自行进行开发利用的，可由农村集体经济组织申请征转为国有建设用地并纳入政府储备管理，土地出让用途为工业用途的，其土地出让区级纯收益全部返还农村集体经济组织；土地出让用途为商业、住宅的，其土地出让区级纯收益分配比例为区政府15%，属地街道5%，农村集体经济组织80%（收益部分农村集体经济组织应专项用于支持村 集体基础设施、公益事业及集体经济发展等）；对已获得特殊项目经营权，但产业专项规划用途与土地用途不符的特殊项目用地（如加油加气站等），土地出让区级纯收益分配比例为区政府40%，属地街道10%，农村集体经济组织50%（收益部分农村集体经济组织应专项用于支持村 集体基础设施、公益事业及集体经济发展）。

七、名词解释

本意见中，区级土地出让纯收益指土地出让金扣除前期土地成本（征地报批、三费补偿、征收房屋补偿等成本）后的费用的区级分成部分。取地成本指土地使用权人取得土地的价款和取得土地时应由使用权人缴纳的税费。土地出让溢价指土地出让招拍挂过程中，最终成交出让价格减去土地出让时起始价。收储成本指土地收储价与补偿价的总和。

本意见自发布之日起试行，有效期至2025年 月 日。

如本意见发布后上级出台相关的文件、法律法规与本意见不一致的，则以上级文件为准。