

台山市财政局

关于征求《台山市国有土地使用权出让收支管理暂行办法》意见的通知

为更好地做好全市国有土地使用权出让收支的管理工作，我局草拟了《台山市国有土地使用权出让收支管理暂行办法》（征求意见稿），现征求公众意见。

提出意见时间：2018年8月1日至2018年8月30日。

意见反馈方式：

信函：台山市台城南门路153号市财政局，邮编：529200；

电子邮箱：tscz12801@163.com；

电话：0750-5512801；

传真：0750-5530018。

本次征求意见后，我局将根据公众提出的合理性意见，对《台山市国有土地使用权出让收支管理暂行办法》进行修改，并按相关程序送审。



台山市国有土地使用权出让收支管理 暂行办法（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为进一步加强和规范国有土地使用权出让收支管理,根据国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号)和财政部、国土资源部、中国人民银行《关于印发国有土地使用权出让收支管理办法的通知》(财综〔2006〕68号)、广东省国土资源厅《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》(粤国土资规字〔2017〕2号)、广东省财政厅《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》(粤财综〔2017〕52号)等有关文件和省、江门市有关规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称的国有土地使用权出让收入(以下简称土地出让收入)是指政府以出让等方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款。包括征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用和土地出让收益等。具体包括:

(一)以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款(不含代收代缴的税费)。

(二)转让划拨国有土地使用权或依法利用原划拨土地进行经营性建设应当补缴的土地价款;处置抵押划拨国有土地使用权应当补缴的土地价款;转让房改房、经济适用住房按照规定应当补缴的土地价款;改变出让国有土地使用权土地用途、容积率等土地使用条件应当补缴的土地价款。

(三) 市人民政府委托的有关部门依法出租国有土地向承租者收取的土地租金收入; 储备土地临时利用取得的零星收入; 出租划拨土地上的房屋应当上缴的土地收益。

(四) 土地使用者以划拨方式取得国有土地使用权, 依法向市人民政府缴纳的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费等费用(不含征地管理费)。

(五) 其他和国有土地使用权出让或变更有关的收入。

第三条 按照规定依法向国有土地使用权受让人收取的定金、保证金和预付款, 在国有土地使用权出让合同(以下简称土地出让合同)生效后, 可以抵作土地价款。划拨土地的预付款也按本办法管理。

第二章 征收管理

第四条 土地出让收入由市财政部门负责征收管理, 市国土资源部门负责具体征收, 其他部门一律不得代为征收。

第五条 土地出让收支全额纳入市政府性基金预算统一管理。收入全部直缴地方国库, 支出一律通过地方政府性基金预算从土地出让收入中予以安排, 严格实行“收支两条线”管理。在地方国库财务系统中设立专门收支科目, 独立核算土地出让收入和支出情况。

第六条 国有土地使用权的出让必须严格按照国家规定采用招标、拍卖、挂牌和协议方式。工业用地出让价格不得低于《全国工业用地出让最低标准》规定的最低标准, 我市执行最低价标

准为 375 元/平方米,即 25 万元/亩;其他用途土地出让价格不得低于我市公布的基准地价标准。

根据国土资源部《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56 号)的规定,广东省、江门市确定的优先发展产业且用地集约的工业项目以及以农、林、牧、渔业产品初加工为主的工业项目,在不低于成本价的前提下,可按不低于上述规定的最低标准的 70%确定土地出让底价。

第七条 市国土资源部门与土地受让方签订土地出让合同时,应明确约定土地出让收入具体缴纳数额、缴交时限以及违约责任等内容。土地受让方未按土地出让合同(协议)约定及时足额缴纳土地出让收入的,按日加收违约金额 1%的违约金。未按规定及时足额缴纳土地出让收入,并提供有效缴款凭证的,市国土资源部门不得开具土地出让金专用票据,不得核发国有土地使用证。对违规核发国有土地使用证的,应予收回和注销,并依照有关法律法规追究有关领导和人员的责任。

第八条 任何单位和部门都不得以招商引资、国有企业改制等名义减免土地出让收入;不得实行“零地价”、“负地价”;不得以土地换项目等形式变相减免土地出让收入;不得将应缴地方国库的土地出让收入,由土地使用权受让人直接将征地和拆迁补偿费支付给村集体经济组织或农民等。

第三章 支出管理

第九条 土地出让收入严格按照财政部、国土资源部、中国人民银行财综〔2006〕68号文规定的范围使用,具体包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、支农支出、城市建设支出以及其他支出。

(一)征地和拆迁补偿支出。包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费。

(二)土地开发支出。包括前期土地开发性支出以及相关费用等,含因出让土地涉及需要进行的相关道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、土地平整等基础设施建设支出,以及相关需要支付的银行贷款本息等支出。

(三)支农支出。包括用于保持被征地农民原有生活水平补贴支出、补助被征地农民社会保障支出、农业土地开发支出以及农村基础设施建设支出。

(四)城市建设支出。含完善国有土地使用功能的配套设施建设以及城市基础设施建设支出。具体包括:城市道路、桥涵、公共绿地、公共厕所、消防设施等基础设施建设支出。

(五)其他支出。包括土地出让业务费、缴纳新增建设用地有偿使用费、国有土地收益基金支出、公共租赁住房支出以及支付破产或改制公有企业职工安置费用等。

第十条 计付征地和拆迁补偿费用、土地前期开发费用等成本。

(一)土地补偿费、安置补助费及地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费。按省和我市有关规定的标准计付;

(二)新增建设用地土地有偿使用费。按实际出让新增建设

用地面积 42 元/平方米的标准计付；

（三）耕地储备指标有偿使用费。按省和我市有关规定的标准计付；

（四）耕地占用税。按实际占用耕地面积 15 元/平方米的标准计付；

（五）森林植被恢复费。按实际占用林地面积 4.5-15 元/平方米的标准计付；

（六）征地管理费。按不高于征地补偿费总金额的 2.1% 计付。

（七）土地出让业务费。包括测绘费、评估费、公告费等。

第十一条 以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款入库时按规定计缴以下费用：

（一）计缴农业土地开发资金。出让方式取得的出让金，按实际出让土地面积每平方米 10.6 元的标准计提。补缴的土地出让金，按土地出让金的 20% 计提。计提资金的 30% 上缴省统一使用，其余 70% 纳入政府性基金预算管理，作为本级农业土地开发资金使用。

（二）计缴国有土地收益基金。市级按土地出让收入的 10% 计提，镇级按土地出让收入的 5% 计提，由市政府统筹用于收购储备土地需要支付的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、前期土地开发性支出以及与前期土地开发相关的费用和其他支出。

第十二条 土地出让收入扣除第十、十一条应计付的土地成本、税费后的余额为土地出让净收益。土地出让净收益按以下办法安排：

(一) 计提公共租赁住房建设资金。按土地出让净收益的 10% 计提。

(二) 计提被征地农民生产生活保障补助资金等政策性支出资金。按土地出让净收益的 10% 计提。

(三) 计提农田水利建设资金。按土地出让净收益的 10% 计提（其中 20% 缴入中央国库，30% 缴入省级国库，其余 50% 缴入本级国库）。

(四) 计提教育资金。按土地出让净收益的 10% 计提（其中 30% 缴入省级国库，70% 缴入本级国库）。

(五) 土地出让净收益扣除本条第(一)、(二)、(三)、(四)项应计提的资金后剩余部分为纯收益，按现行镇级财政管理体制有关规定执行，属市本级土地产生的全部划归市财政管理；属镇级土地产生的全部划拨给镇财政按规定使用；属园区土地产生的，工业用地由市本级统筹 60%，商服用地和商品住宅用地由市本级统筹 80%。如镇级财政管理体制有调整的，按新规定执行。

第四章 预决算管理

第十三条 建立年度土地出让收支预决算管理制度。按“以收定支、收支平衡”的原则编制土地出让收支预算。每年第三季度，市国土资源部门和土地开发储备中心依据土地储备开发单位年度土地供应计划，编制下一年度土地出让收入预算，市财政部门依据土地出让收入预算，编制下一年度土地出让支出预算，编

制时间与市本级部门综合预算编制时间同步。所编制的年度土地出让收支预算按规定程序报批后执行。

第十四条 每年年终,市财政等部门应当编制当年土地出让收支决算,按规定程序报批。

第十五条 市国土资源、土地储备和财政部门应加强协作,建立国有土地出让、储备及收支信息共享制度。市国土资源部门应于每月5日前向市财政部门抄送上月份土地出让基本情况,市财政部门应及时将土地出让收入缴纳情况反馈给市国土资源部门和土地储备开发单位。

第十六条 市财政部门应会同市国土资源局、市土地储备开发部门,建立健全年度土地出让收支统计报表和季度收支统计明细报表体系,统一土地出让收支统计口径,确保土地出让收支统计数据及时、准确、真实,为全市土地出让收支有效管理提供准确的基础数据。

第五章 监督检查

第十七条 市财政部门应会同市国土资源、审计、监察等部门建立健全土地出让收支情况监督检查制度,强化对土地出让收支监督管理,确保土地出让收入及时足额上缴国库,支出严格按照财政预算管理规定执行。

第十八条 土地成本核算由原土地使用权人提供依据,原土地使用权人对其提供的财务会计资料和其他资料的真实性和完整性负责,对提供虚假依据的追究有关人员的责任。对违反规定,

擅自减免、截留、挤占、挪用土地出让收入,不执行国家规定的会计、政府采购等制度的,严格按照国家有关土地管理、会计、审计、金融、政府采购等有关法律法规进行处罚,并依法追究有关责任人的责任。

第六章 附则

第十九条 对符合粤府〔2009〕78号、粤府办〔2009〕122号、粤国土资规字〔2018〕3号和江府〔2010〕1号等文件有关“三旧”改造的精神和有关规定的,按适用的文件执行。

第二十条 本办法由市财政局会同市国土资源局负责解释。

第二十一条 本办法自颁发之日起施行,如上级有新规定则按上级规定执行。此前我市出台有关规定与本办法不一致的,以本办法规定为准。