

启东市人民政府文件

启政发〔2019〕59号

市政府关于印发《启东市国有土地使用权 出让收支管理办法》的通知

各镇人民政府，各园区管委会，各街道办事处，市各委办局，市各直属单位：

《启东市国有土地使用权出让收支管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

启东市人民政府

2019年10月12日

（此件公开发布）

启东市国有土地使用权出让收支管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范我市国有土地使用权出让收支管理行为，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）、《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）、《财政部、国土资源部关于进一步强化土地出让收支管理的通知》（财综〔2015〕83号）等有关文件精神，结合启东实际情况，特制定本办法。

第二条 本办法适用于我市范围内所有国有土地使用权出让（以下简称“土地出让”）行为。

第三条 财政部门、自然资源部门按照部门职能，加强配合，共同做好土地出让收支管理工作。

财政部门负责土地出让收支管理工作，确保将应缴的土地出让收入及时足额缴入地方国库；按规定划转计提专项资金，按年度土地出让支出预算，从国有土地出让收入中安排各项支出；负责牵头编制年度土地出让收支预决算。

自然资源部门具体负责土地出让收入的征收工作，督促土地使用者严格履行土地出让合同，确保土地出让收入应收尽收；按财政部门要求编制年度土地出让收入预算，及时提供年度土地供应计划、年度土地储备计划。

第四条 土地出让收支全额纳入政府性基金预算管理。收入一律通过非税收入征收管理系统征缴后全额缴入国库，支出一律通过政府基金预算从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理。

第二章 收入管理

第五条 土地出让收入（亦称“土地出让金”）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。具体包括土地出让价款收入、补缴的土地价款、划拨土地收入、其他土地出让收入。

（一）土地出让价款收入是指通过招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的成交价款。

（二）补缴的土地价款是指划拨国有土地使用权转让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、变现处置抵押划拨国有土地使用权应当补缴的土地价款、转让房改房和经济适用住房按照规定应当补缴的土地价款、改变土地用途和容积率等土地使用条件应当补缴的土地价款。

（三）划拨土地收入是指土地使用者以划拨方式取得国有土地使用权，依法向市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、拆迁补偿费等成本费用。

（四）其他土地出让收入是指自然资源部门在依法出租国有土地时向承租者收取的土地租金收入、出租划拨土地上的房屋应

当上缴的土地收益、土地出让违约金等其他应纳入的相关收入。

第六条 自然资源部门与国有土地使用权受让人在签订土地出让合同时，应当明确约定国有土地使用权受让人应当缴纳的土地出让收入具体数额、具体时限以及违约责任等内容。

第七条 自然资源部门和财政部门应当督促国有土地使用权受让人严格履行土地出让合同，逾期缴纳的按日加收违约金额1‰的违约金。违约金随同土地出让收入一并缴入财政。对于不按合同、协议约定期限及时足额缴纳土地出让收入的，自然资源部门不得为用地单位和个人办理权证，也不得分割发证。

第八条 土地出让金缴款程序。土地使用权受让人凭自然资源局出具的“国有土地使用权出让金缴款联系单”(以下简称“联系单”)，在规定时间内缴纳土地出让金。市财政局开具土地出让金票据，收到全部土地出让金及违约金后，在联系单上签字并盖章。受让人凭签字盖章后的联系单、土地出让金票据及相关的完税凭证，向自然资源部门申请办理国有建设用地使用权不动产登记的相关手续。

第九条 自然资源部门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生效后抵作土地价款的，应在5个工作日内缴入市财政非税汇缴专户，财政部门10个工作日内将非税汇缴专户的土地出让收入足额划缴国库。

第十条 除划拨外，土地出让的价格不得低于国家规定的最

低保护价。土地出让底价原则上不得低于评估价，具体价格由市自然资源部门依据土地评估价，结合地块的实际情况集体商讨后报市政府审批确定。

第十一条 任何部门和个人不得以任何名义、形式减免或变相减免土地出让收入；不得违规设立收入过渡账户、滞留、挪用、坐支土地出让收入；不得违反规定通过签订协议等方式，将应上缴财政的土地出让收入，由国有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

第十二条 土地出让金使用范围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。市及区镇应严格按照上述使用范围安排使用土地出让收入，不得违反规定超范围使用。

（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财政部门规定的与前期土开发相关的费用等，含出让土地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，以及相关的融资本息等支出。

（三）支农支出包括农业土地开发支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出以及农村基

基础设施建设支出。

（四）城市建设支出包括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，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、新增建设用地有偿使用费、国有土地收益基金支出、保障性住房支出、支付破产或改制国有企业职工安置费、政府作为用地申请人缴纳的耕地占用税、偿还保障性安居工程、教育水利等领域的债务、市自然资源部门为出让土地而向中介机构支付的各种经营服务性成本费用以及按省市规定缴纳的相关费用。

第十三条 土地出让金的使用要确保足额支付征地和拆迁补偿费、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出，要严格按照有关规定将被征地农民的社会保障费用纳入征地补偿安置费用，切实保障被征地农民的合法权益。在出让国有土地使用权过程中，涉及的拆迁补偿费，要严格按照有关法律法规规定支付，有效保障被拆迁居民、搬迁企业及其职工的合法权益。

土地前期开发要积极引入市场机制、严格控制支出，通过政府采购招投标方式选择评估、拆迁、工程施工、监理等单位，努力降低开发成本。

城市建设支出和其他支出要严格按照批准的预算执行。按规定应纳入政府采购范围的，严格按照政府采购的有关规定执行。

第四章 净收益分配

第十四条 土地出让净收益为土地出让成交总价扣除土地征用成本、土地出让时按规定计提的专项资金及土地出让服务性支出后的余额。

一、土地征用成本

（一）新征建设用地

1. 三项补偿费（含青苗补偿、土地补偿、劳力安置）；
2. 被征地农民基本生活保障金；
3. 交省费用（新增建设用地有偿使用费、农业重点开发建设资金、耕地开垦费）；
4. 耕地占用税；
5. 征地服务费及勘测定界费；
6. 拆迁成本。

（二）存量建设用地

1. 收储费用

政府收购或收回后出让的，或因改变土地用途需对原土地价格进行评估确认的，先由市自然资源部门委托有资质的中介评估机构对土地及地面资产进行评估并提出初步意见后，由市自然资源部门牵头会同财政、住建、审计等相关部门对评估结果会审，确认后送市政府审批，按审批的价格结算。

2. 拆旧成本及相关费用

二、按规定计提的专项资金

(一) 国有土地收益基金，按土地出让成交总价的 5% 计提；

(二) 农业土地开发资金，按省规定的 4700 元/亩计提；

(三) 土地储备基金，工业用地按 1000 元/亩计提，经营性用地按土地出让成交总额的 2% 计提；

(四) 土地出让业务费，按土地成交总额的 1.5% 计提；

(五) 复垦成本：经营性用地按 35 万元/亩计提，工业用地按 5 万元/亩计提。

三、土地出让服务性支出

(一) 土地市场交易服务费，经营性用地按 1.4 元/平方米、工业用地按 1 元/平方米计提；

(二) 中介服务费用，按政府相关规定的标准确定。

第十五条 市自然资源部门应根据各宗地出让的实际情况核算各项成本并提供出让总价分割表，市财政部门依据出让总价分割表核算各宗地土地出让的净收益。

第十六条 净收益分配结算

一、市统筹的专项基金

(一) 新征建设用地出让的，按经营性用地出让总价的 50% 计提专项基金，即基础设施建设基金 20%，化债基金 30%；

(二) 存量建设用地出让的，按经营性用地出让总价的 50% 计提专项基金，即基础设施建设基金 20%，化债基金 30%；

区镇盘活存量建设用地用于新型城镇化建设的，按经营性用

地出让总价的 30%计提专项基金，即基础设施建设基金 20%，化债基金 10%。

（三）安置房地块不计提专项基金。

二、市与区镇按比例结算部分

土地出让净收益扣除市统筹的专项基金后的余额（以下简称“净收益余额”），按以下办法结算：

（一）工业用地

1. 新征建设用地出让

属园区地块，市财政在收取 1.5 万元/亩后，余额结算给园区；属镇地块，市与镇之间按 5:5 分成。

2. 存量建设用地出让

属园区地块，市财政在收取 1.5 万元/亩后，余额结算给园区；属镇地块，净收益余额全额结算给镇。

（二）经营性用地

1. 属城市建设的地块，净收益余额结算给市本级，主要用于城市基础设施建设。汇龙、惠萍划入城市规划区的经营性用地，按出让成交总价的 1%补助给镇，实行项目申报制。

2. 新征建设用地出让

属园区地块，市与园区之间按 3:7 比例分成；属镇地块，市与镇之间按 5:5 比例分成。

3. 存量建设用地出让

建制镇（镇政府所在地的集镇）规划范围内的地块土地出让

净收益余额全额结算给区镇，其余的按 3:7 比例分成。

对区镇盘活建制镇规划范围内的市属国有存量闲置地块，出让净收益余额的 50% 奖励给区镇。

新增与存量混合的建设用地出让收入按面积比例分别计提。

4. 对省“强镇扩权”试点区镇，在经营性用地出让中利用工矿废弃地复垦指标的，给予出让金收益分成优惠。

第十七条 土地净收益的结算方式，可根据财政收入、体制及政策的变化进行合理调整。由财政部门提出调整方案，报市政府批准后实施。

第五章 预决算管理

第十八条 建立健全年度土地出让收支预决算管理制度。财政部门、自然资源部门负责土地收支预算的编制工作。编制年度土地出让收支预算要坚持“以收定支、收支平衡”的原则。国有土地使用权出让收支预算应当与部门预算同步，于每年第三季度编制下一年度土地出让收支预算。

自然资源部门根据上年度土地出让收入情况、土地供应计划、地价水平等因素编制下年度土地出让收入预算。如土地利用计划下达时间滞后于土地预算编制工作，可参照前三年土地供应规模、土地供应结构、地价水平以及土地出让收支状况，综合考虑下年度土地调控政策和土地市场运行状况，合理确定下年度土地出让收入规模。土地出让支出预算根据预计年度土地出让收入情况，

按照年度土地征收计划、拆迁计划以及规定的用途、支出范围和支出标准等因素编制。

每年年度终了，有关部门应当按照市财政部门规定编制土地出让收支决算，并分别纳入政府性基金收支决算，经市财政部门审核汇总后，向市政府报告。市政府依法向同级人大报告。

第十九条 财政部门要会同自然资源部门建立健全土地出让收支统计报表体系。严格按照上级相关要求，统一土地收支统计口径，确保土地出让收支统计数据的及时、准确、真实。

第六章 监督管理

第二十条 财政部门、自然资源部门及审计部门要对土地出让收支情况进行定期和不定期监督检查，强化对土地出让收支的监督管理，确保土地出让收入及时足额入库，支出严格按照财政预算管理规定的执行。财政、自然资源等部门要积极创造条件实行土地出让金联网管理，建立国有土地储备、出让信息共享制度，对土地征用、储备、报批、供地及出让金的收支、结算等环节实行全程监管。

第二十一条 对违反规定，擅自减免、截留、挤占、挪用应缴的土地出让金、利息和违约金的，随意增加土地征用、补偿、开发、配套等费用的，不执行国家统一规定的会计、政府采购等制度的，要严格按照《中华人民共和国土地管理法》、《财政违法行为处罚处分条例》(国务院令 427 号)等有关法律法规进行处

理，并依法追究有关责任人的责任；构成犯罪的，要依法追究有关人员的刑事责任。

第七章 附则

第二十二条 上述土地出让收支的范围、项目和标准等因国家、省相关政策发生变化需要调整的，按国家、省相关规定执行。

第二十三条 本办法由市财政局负责解释，自发文之日起执行。《启东市国有土地使用权出让收支管理暂行办法》（启政发〔2008〕75号）同时废止。此前有关规定与本办法规定不一致的，以本办法为准。

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，市法院、检察院，市人武部，市各人民团体。

启东市人民政府办公室

2019年10月12日印发
