

中山市国土资源局

中土函〔2015〕538号

关于印发《中山市存量建设用地收储实施方案》的通知

火炬区管委会、翠亨新区管委会，各镇政府、区办事处，市财政局、市法制局、市城乡规划局，市土地储备中心、兴中集团有限公司、中汇投资集团有限公司、交通发展集团有限公司、城建集团有限公司：

为加强土地统筹调控力度，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《中山市闲置土地处置实施办法》等法律和文件的规定，我局制订了《中山市存量建设用地收储实施方案》，经市政府同意，现印发给你们，请按要求做好相关工作。

中山市国土资源局

2015年3月24日

（联系人：吴执文，联系电话：88881220）

抄送：各科室，分局，下属单位。

中山市存量建设用地收储实施方案

为加强土地统筹调控力度，规范土地市场运行，促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》、《中山市闲置土地处置实施办法》等法律和文件的规定，结合本市实际，制定本实施方案。

一、收储范围

有下列情形之一的存量建设用地，可由市土地储备中心实施收储：

- （一）为公共利益需要使用的；
- （二）为实施城市规划进行旧城区改建，需要调整使用的；
- （三）属政府及有关部门原因造成闲置的；
- （四）其他符合收储条件的。

二、职责分工

市土地储备中心统一承担全市存量建设用地收储工作，各镇（区）政府协助做好相关工作。

（一）市土地储备中心具体负责下列工作：

1. 组织各镇（区）政府（含火炬区管委会、翠亨新区管委会、各镇政府、区办事处，下同）开展存量建设用地调查、分析，编制《存量建设用地收储计划》；
2. 上报收储方案、签订收储协议、支付收储补偿价款、处置收储土地等工作；

3. 其他与存量建设用地收储相关的工作。

(二) 镇(区)政府负责下列工作:

1. 负责开展辖区存量建设用地调查工作, 编制《存量建设用地收储调查报告》提交市国土资源局初审;

2. 《存量建设用地收储计划》经市政府同意实施后, 由属地镇(区)政府与土地使用权人就收储存量建设用地事宜进行协商;

3. 负责收储土地的日常管理、维护;

4. 其他与存量建设用地收储相关的工作。

三、收储补偿标准

收储补偿标准按以下计算方式确定。

(一) 存量建设用地为空地的。

1. 收储土地补偿价款按基准地价上浮一定比例, 并对土地前期开发支出进行补偿。即土地补偿价款=(土地所属片区的基准地价区片价×上浮比例)+前期开发支出费用。以2015年新版基准地价实施之日为节点, 2015年新版基准地价未实施前, 翠亨新区、板芙镇、大涌镇、阜沙镇、横栏镇、港口镇、黄圃镇、民众镇、三角镇、神湾镇、五桂山镇、东风镇、东区、古镇镇、南区、南头镇、石岐区、小榄镇、西区辖区内的土地按以下上浮比例执行。

级别 登记用途	一	二	三	四	五
商业	1.10	1.25	1.25	1.10	1.10

商住	1.20	1.30	1.25	1.10	1.15
工业	1.15	1.15	1.15	1.15	1.15
工业（现行控 规为商住或商 业用地的）	1.25	1.25	1.25	1.25	1.25

2015 年新版基准地价未实施前，东升镇、火炬开发区、沙溪镇、三乡镇、坦洲镇、南朗镇辖区内的土地按以下上浮比例执行。

级别 登记用途	一	二	三	四	五
商业	1.10	1.25	1.25	1.25	1.40
商住	1.20	1.30	1.25	1.25	1.40
工业	1.15	1.15	1.15	1.15	1.20
工业（现行控 规为商住或商 业用地的）	1.25	1.25	1.25	1.30	1.35

2015 年新版基准地价实施后，上浮比例将根据新版基准地价报市政府批准后另作调整。

2. 收储土地补偿价款亦可根据土地取得成本作为基础，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（另计利息补偿）+前期开发支出费用。

（二）存量建设用地上如有合法产权房屋，或其它地上建（构）筑物的，应一并予以收储。补偿标准参照中山市交通基础设施或公益性建设项目征地补偿相关规定执行。

前期开发支出费用，是指土地使用权人对土地实施整治工程，包括填土、围蔽、通水、通电等所支出的费用，土地使用权人应提供合法的设计、造价、施工、验收资料以及票据，由市土地储备中心委托具备专业资质的造价咨询单位进行核查。前期开发支出最高补偿额度不得超过3万元/亩。

取得土地成本费用，是指土地使用权人依法取得土地使用权时所支付的土地出让金、相关税费等费用；属于通过二级市场交易取得土地的，以市房地产交易登记机构备案登记的合同价款为准，土地使用权人应提供合法票据。

利息按取得土地当年实际投入的同期一年期贷款利率计算，以中国人民银行发布的利率为准。

四、收储程序

（一）调查。

由各镇（区）政府对拟收储的存量建设用地进行前期调查，调查内容包括：土地权属、面积、用地界线、抵押、查封情况、土地现状、青苗及地上附着物、土地租赁情况等，核查拟收储地

块土地利用总体规划、城市总体规划、控制性详细规划等，形成《存量建设用地收储调查报告》报市国土资源局。

（二）编制《存量土地收储计划》。

市土地储备中心对镇（区）政府《存量建设用地收储调查报告》进行初审，就收储土地补偿价款、办证费用、预期成交价等实行测算评估，编写收储成本核算及预期收益分析报告，编制《存量建设用地收储计划》上报市政府审批。

（三）协商与方案报批。

《存量建设用地收储计划》经市政府批准同意实施后，由属地镇（区）政府与土地使用权人就收储存量建设用地事宜进行协商，达成一致意见后，拟定《收储方案》提交市土地储备中心初审，并经市国土资源局复审后，报市政府批准后实施。

（四）签订协议。

《收储方案》经市政府批准，由市土地储备中心与土地使用权人签订《国有建设用地收储协议》，收储协议应包括以下内容：

1. 收储土地位置、面积、用途及权属；
2. 土地补偿价款及其支付方式和期限；
3. 交付土地的期限和方式；
4. 双方约定的其他权利义务；
5. 违约责任。

（五）核发《国有土地使用权收回决定书》。

市土地储备中心与土地使用权人签订收储协议，由市国土资源局按法定程序报市政府批准后，向土地使用权人发出《国有土地使用权收回决定书》。

（六）土地登记。依法办理注销原土地登记后纳入土地储备，并办理储备土地登记手续。

（七）支付补偿价款。签订收储协议之日起10个工作日内，市土地储备中心向土地使用权人支付首期补偿价款（总价款10%），在签订协议后第3个月支付30%补偿款，第6个月支付剩余60%补偿款。

（八）移交土地。市土地储备中心与土地使用权人根据收储协议签订《土地移交确认书》，接收土地。

（九）土地管理。由市土地储备中心委托镇（区）政府负责收储土地的日常管理。

五、收益分成

对已收储土地重新出让后净收益部分，由市土地储备中心与镇（区）政府根据收储土地时出资比例的不同，按以下方式处置：

（一）市土地储备中心、镇（区）政府按50%：50%比例共同出资的，净收益分成比例为50%：50%；

（二）镇（区）政府全额出资的，净收益分成比例为20%：80%；

（三）市土地储备中心全额出资的，净收益分成比例为80%：20%。

净收益分成比例

出资方式 \ 分成比例	市土地储备中心	镇（区）政府
市土地储备中心、镇（区）政府按 50%: 50% 比例共同出资	50%	50%
镇（区）政府全额出资	20%	80%
市土地储备中心全额出资	80%	20%

出让净收益=出让成交价款-需缴纳的相关税费（含交通基础设施专项基金、农田、水利、教育、保障房基金等）-出让收入市级财政分成（出让成交价的 5%，工业用途免缴）-补偿价款及相应利息-收储后土地开发投入。

已收储土地因规划调整原因用作公益公建项目或其他原因造成土地出让净收益为负值时，收益分成方式另行制定。

本实施方案自发布之日起实施。