关于印发《清溪镇“三旧”改造政府主导项目地价款分配方案（试行）》的通知

清府办〔2018〕2号

各村(居)委会,各单位,各办公室:

《清溪镇“三旧”改造政府主导项目地价款分配方案(试行)》业经镇政府同意,现印发给你们,请认真贯彻执行。

清溪镇人民政府办公室

2018年1月9日

清溪镇“三旧”改造政府主导项目地价款分配方案(试行)

第一章 总则

第一条 为明晰“三旧”改造政府主导项目地价款的利益分配和管理,统筹兼顾政府、农村集体经济组织、原土地使用权人等各方利益,根据《东莞市人民政府关于印发<东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法(试行)>的通知》(东府〔2017〕50号)及有关法律、法规,结合我镇实际,制定本方案。

第二条 适用范围。已纳入清溪镇“三旧”改造标图建库范围的旧城镇、旧村庄、旧厂房用地,在符合清溪镇土地利用总体规划、城乡规划等基准条件下,由政府统筹规划改造为经营性用途和工业用途,并以政府主导改造模式按“三旧”改造程序完成供地手续,不再涉及收取土地使用补偿款(以货币一次性计算补偿给所属农村集体经济组织)的情形。根据有关规定,政府主导改造项目以收回、收购、征收等方式储备土地后,以招标拍卖挂牌方式出让的,土地出让成交价款在市计提相应费用后,依申请拨付给镇人民政府财政帐户。

上述镇财政帐户收入所得统称为土地出让收益款,镇政府按规定计提相应费用后,将土地出让纯收益的一定比例(不含税费返还部分)计算土地收益补偿费给所属村(居)或原土地使用权人使用的,可按本方案执行。

按照《东莞市人民政府关于印发<东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法(试行)>的通知》(东府〔2017〕50号)有关规定,地价款可不再分配给集体或不属于可分配范筹的,不纳入本方案计算分配。

第三条 镇级按规定计提的相应费用,包括收储费用、改造成本、相关税费、其它费用等。

其中收储费用,是指土地及地上附着物的收回、收购、征收等补偿款,包括下述“基础补偿”费;改造成本,主要包括规划统筹研究方案和规划调整报批手续相关费用、土地权属地类调查及测量相关费用、留用地折算货币补偿费、被征地农民养老保险费、拆迁补偿安置费、报批环节缴纳的税费、“三通一平”费等;相关税费,包括办证环节缴纳的税费、印花税、农田水利建设资金、教育资金、住房保障资金等;其它费用,指项目供地前由镇财政支出的其它成本费用。具体以财政核算为准。下述“基础补偿+增值共享”的方式中“增值共享”部份,指执行市“三旧”改造政策中“拆三留一”的规定前提下,以研究单元区域内整体利益平衡方式计算。

项目用地根据实际情况扣除上述相应费用后,剩余部分的收益统称为土地出让纯收益。

第四条 改造后用途

(一)项目用作[商业](https://baike.so.com/doc/5338669.html)、旅游、娱乐、[金融](https://baike.so.com/doc/5338624.html)、服务业、[商品房](https://baike.so.com/doc/3138061.html)等用地统称为经营性用途。

(二)工业用地,包括用于建设产业转型升经基地或科技企业孵化器项目等产业类项目。

第二章 地价款分配

第五条 镇政府通过征收农村集体建设用地后改造为经营性用途的,按照土地出让纯收益30%的比例计算土地收益补偿费给所属村(居),依照有关规定专项用于支持原农村集体经济组织发展。改造后为工业用途的,本方案不实行土地收益补偿。

第六条 集体经济组织自行收回集体建设用地使用权、完成地上建筑物及附着物拆迁补偿并申请转为国有建设用地后,交由政府收储后出让的,可按照以下方式计算土地收益补偿费给所属村(居)。

(一)改造后为经营性用途的,按照“基础补偿+增值共享”计算土地收益补偿费。其中,“基础补偿”按公告的收储补偿标准计算;“增值共享”按土地出让纯收益60%的比例计算土地收益补偿费给所属村(居)。

(二)改造为工业用途的,按照《关于印发<清溪镇统筹开发工业用地及招引优质大项目收益分配实施办法>的通知》(清府办〔2017〕42号)和《关于印发<清溪镇招商引资税收奖励实施办法>的通知》(清府办〔2017〕48号)执行,本方案不实行相关补偿。

第七条 镇政府收购储备国有建设用地后以经营性用途出让的,按照“基础补偿+增值共享”的方式计算土地收益补偿费给原土地使用权人,依照有关规定专项用于支持企业发展和农村集体经济组织发展。其中,“基础补偿”按《东莞市土地储备管理实施办法》(东府〔2015〕90号)第十七条和第十八条规定计算,“增值共享”按土地出让纯收益50%的比例计算。另外,镇政府参照原土地使用权人自改方式,计算所属村(居)所得收益给予补助。

以工业用途出让的,本方案不实行土地收益补偿。

除收购储备国有企业的用地外,出让宗地规划容积率小于或等于2.0的,“基础补偿+增值共享”两项费用合计不得超过土地出让成交价款的50%;出让宗地规划容积率大于2.0的,以上两项费用合计不得超过土地出让成交价款容积率2.0以下部分的50%。

第八条 对于特殊项目(如银山产业升级片区项目、东部青湖产业升级片区项目)、清溪控股集团有限公司参与改造的项目,上述项目均采取一事一议方式,经镇党政领导班子联席会议讨论,按批复确定土地纯收益的分配比例。

第三章 土地收益申请与审批

第九条 申请时间

土地出让成交后,土地出让成交价款由市财政按要求计提相应费用后依申请拨付到镇财政专户,出让宗地的原所属农村集体经济组织或原土地使用权人等地价款分配对象可按本方案组织申请返还。

第十条 材料组织及审批流程

(一)材料组织如下:

1.申请主体提交《关于XX地块“三旧”改造土地收益返还申请书》;

2.国土部门颁发的国有土地使用权证或不动产权登记证书(提供复印件并加盖申请主体公章),政府主导项目不需提供;

3.涉及收储的土地,被收储方提交已签订的土地征收协议或国有土地使用权收回协议(提供复印件并加盖申请主体公章);

4.政府主导类项目需提供经镇有关部门核定的改造成本证明及补偿价款相关票据(需提供原件经相关部门校对无误的,于提交的复印件上加盖“复印件与原件相符”并签章),地形图(反映土地收储红线标注主要坐标、收储面积及所占出让地块面积的相关信息,提供原件需经国土、资源收储中心或征地拆迁办、申请主体盖章确认,一式四份);

5.其它要求补充的材料。上述材料组织一式一套,提交镇财政部门审核。

(二)审批流程如下:

申请主体按要求组织材料经相关部门核实无误后,提交镇财政分局审核并报镇党政联席会议讨论。经讨论通过的,由镇财政分局将表决结果公示在政府门户网站,再按程序将土地收益补偿费拨付给地价款分配对象(公示无异议后,5个工作日内)。

第十一条 部门职能

镇城市更新局负责确认储备用地所在的“三旧”改造项目和改造模式,协助项目办理土地税费返还报批及核实相关成本、土地税费返还情况。

镇国土分局负责出具土地储备红线地形图并认定出让地块上的土地收储面积、原土地使用权人或所属村(居),协助核实土地权属地类调查及测量相关费用、用地报批相关费用、土地出让价款及应缴税费等。

镇规划管理所负责协助核实项目所涉及的规划统筹研究方案和规划调整报批相关费用。

镇资产办、征地拆迁办、资源收储中心等,按各自职能负责协助核实政府收回、征收或收储用地的相关费用和项目改造成本等支出金额。

镇农资办负责根据集体资产管理的相关规定,对分配给集体经济组织的土地收益的管理和使用进行指导和监管。

镇财政分局负责核算财政支出相关费用、项目的土地出让纯收益、土地收益补偿费等金额,按规定从土地出让纯收益中,执行拨付土地收益补偿费给原企业或农村集体经济组织。

第四章 其他

第十二条 本方案第五条至第八条所涉镇政府收储集体建设用地或国有建设用地的情形,政府可采取货币、物业或两者相结合的方式对集体经济组织或国有建设用地使用权人进行补偿。

涉及物业补偿的,物业价值按照建筑成本确定,货币补偿金额与物业价值之和不得超过按第五条至第七条规定计算的货币补偿金额。建筑成本由镇政府参考东莞市建设工程造价管理站最新发布的建设工程造价信息确定,集体经济组织或国有建设用地使用权人需要交付部分物业回购款的,计算补偿总额时应扣减物业回购款。

第十三条 村(居)所得土地收益补偿费,按规定可用于回购物业、参与改造项目开发等方面,具体使用范围按照《东莞市农村(社区)集体资产管理实施办法》等有关规定执行;镇人民政府所得土地出让纯收益,专款用于全镇的征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、农村基础设施建设、补助被征地农民支出等,具体按照《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号)规定使用。

第十四条 非政府主导类改造项目按照《关于印发<东莞市“三旧”改造地价计收和分配办法(试行)>的通知》(东府〔2017〕50号)中规定标准分配。申请办理“三旧”成片拆迁改造土地税费返还的,按照《东莞市“三旧”改造有关返还申请指引》的通知(东三旧办〔2013〕42号)要求组织。土地出让收益经市财政划返镇财政帐户后,有关申请与审批流程参照本方案第三章组织办理。

第十五条 本方案所涉的相关计提标准如有变化,按国家、省、市最新规定执行。

第五章 附则

第十六条 本方案由镇城市更新局会同镇财政分局、国土分局、资产办解释。

第十七条 本方案自2018年1月1日发布起实施,暂定执行一年,至2018年12月31日。