

重庆市万州区人民政府办公室 关于进一步规范国有建设用地使用权 出让成本管理的通知

万州府办〔2010〕323号

江南新区管委会，各镇乡（民族乡）人民政府，各街道办事处，区政府各部门，有关单位：

为进一步规范国有建设用地土地使用权出让成本管理，建立出让土地的宗地核算制度，根据财政部、国土资源部、中国人民银行、监察部、审计署《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74号），重庆市人民政府《关于加强国有经营性建设用地土地使用权公开交易成本审计评估的通知》（渝府发〔2008〕122号），重庆市人民政府办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（渝办发〔2007〕74号），重庆市财政局、重庆市国土房管局和人民银行重庆营业管理部《关于规范国有土地使用权出让收支管理有关事宜的通知》（渝财建〔2007〕153号）精神，结合我区实际，对进一步规范我区国有



经营性建设用地土地使用权出让成本管理有关事项通知如下：

一、明确国有建设用地使用权出让成本范围

（一）土地取得成本费用

1、新征土地取得成本费用包括征地拆迁补偿安置费、土地补偿费、安置补助费、征地统筹费、地上构筑（附着）物及青苗补偿费和房屋拆迁补偿安置费等；

2、旧城改造土地取得成本费用包括拆迁补偿费、过渡倒腾费、搬家费、附属物补偿费、室内装饰装璜补偿费、提前搬迁奖励费等；

3、原以出让方式获得的土地取得成本费用包括原取得土地时的综合地价（扣除已使用年限）及其利息、交易服务费、契税和办理登记手续的相关费用等。

（二）土地开发整治成本费用

包括土地前期开发性支出以及财政部门规定的与前期土地开发相关的费用等，含因出让土地涉及的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、土地平整、抗滑治滑、挡土墙、回填造地、高切坡、围墙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）相关规费

包括地灾和土地评估审计费、控规经费、农转非人员社会养老统筹费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、征地管理费、土地勘界测量费、城市规划区内用地计提的森林城市建设专项资金和从成本中计提的国有土地收益基金等。

（四）征地工作经费、管理费用和财务费用。

二、设立森林城市建设专项资金，改革国有土地收益基金计提办法

（一）设立森林城市建设专项资金

从 2011 年 1 月 1 日起，在城市规划区范围内房地产开发项目类用地按 1 万元/亩征收森林城市建设专项资金，计入土地出让成本，此资金由区财政专户储存，专项用于森林工程一、二期贷款还本付息；工业项目类用地不征收森林城市建设专项资金；商业项目类用地根据项目性质、前景等情况一事一议。

（二）补提国有土地收益基金

根据重庆市人民政府办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（渝办发〔2007〕74 号）精神，按土地出让综合价金计提 6% 国有土地收益基金，由区财政统筹专项用于全区土地收储、整治和弥补区级被征地农民养老保险所需资金不足。

三、明确国有建设用地成本审定程序

土地出让前，由原土地使用者委托入围的土地评估机构进行评估，对需要进行成本审计的，再由区公共资源综合交易中心按照随机抽样的方式确定入围的中介机构进行审计。审计终结后，由土地评估机构提交区地价评审委员会办公室进行初审，初审通过后，再提交区地价评审委员会进行审定。

四、关于几项具体规定

（一）财政拨款的行政事业单位处置或出让原国有划拨土地，对其成本的处理根据单位性质而定。行政机关、全额拨款的事业单位按土地成本价的 20%安排，如处置收入用于偿还债务，需向区政府专项申请；差额管理事业单位的土地原始取得成本和整治成本返还按 40%给予安排。

（二）土地出让增值收益不纳入享受优惠政策返还出让金基数。

（三）适当扩大享受土地出让金返还镇乡范围。为支持镇乡扩大场镇建设规模，全区六个中心镇继续执行全额（除提取相关费用后，下同）返还政策，试点镇（如同时为中心镇不重复计算）按 80%比例返还，其他镇乡按 50%比例返还。

五、明确土地出让成本的支出拨付程序

区财政局收到受让单位缴来的土地出让成本后,按规定及时安排和拨付由单位垫付的征地拆迁安置补偿费(如土地补偿费、安置补助费、地上附着物及青苗补偿费和地上附着物补偿费等)、土地开发整治费、出让前期费用、财务费用、管理费用和工作经费等。

重庆市万州区人民政府办公室

2010 年 12 月 5 日