

中牟县人民政府文件

牟政〔2020〕1号

中牟县人民政府 关于印发中牟县国有土地收购补偿办法的 通 知

各乡镇人民政府，各街道办事处，县人民政府各部门，各有关单位：

现将《中牟县国有土地收购补偿办法》印发给你们，请认真遵照执行。



中牟县国有土地收购补偿办法

第一条 为加强土地市场管理，完善国有土地收购补偿制度，有效盘活国有土地资产，维护国家和原土地使用权人的合法权益，根据《国土资源部关于印发〈招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范〉(试行)和〈协议出让国有土地使用权规范〉(试行)的通知》(国土资发〔2006〕114号)、《郑州市人民政府关于印发郑州市国有土地收购补偿办法的通知》(郑政〔2011〕32号)和《郑州市人民政府关于印发郑州市国有土地收购补偿办法补充规定的通知》(郑政文〔2015〕151号)等有关规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 收购储备国有土地工作在县政府领导下，由县土地收购储备中心具体负责实施。

第三条 本办法所述国有土地收购是指县土地收购储备中心根据经济社会发展和城市建设的需要，为促进土地资源合理利用，对依法纳入其收购权限范围且符合收购条件的国有土地进行有偿购回的行为。

第四条 本办法所指国有土地收购的范围包括：因规划调整变更为住宅用地、商服用地且符合收购条件的工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、国有农用地。

第五条 土地收购对象必须是产权清晰的土地。收购时应对应地使用权取得的合规性、经济补偿、土地权利等情况进行审核。对于土地使用权取得不合规、补偿不到位、土地权属不清晰、应

办理不动产登记手续而未办理以及存在土壤污染的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得进行收购。

第六条 符合下列条件之一的国有土地，不得适用本办法进行收购补偿：

1. 因公共利益（不含住宅和商服用地成片开发建设）需要征收的国有土地；
2. 依照法律法规符合征收条件的土地；
3. 司法机关、仲裁机构依法裁决处置的土地；
4. 未按出让合同或法律法规规定使用土地和私自改变土地用途的土地。

在对国有土地使用权进行收购前，应征询县征收办、城镇办的意见。

第七条 国有土地收购由县土地收购储备中心和原土地使用权人签订《国有土地收购合同》，收购合同包括以下主要内容：

- （一）收购方和被收购方的基本情况、收购土地的位置、范围、面积、土地用途及地上建（构）筑物状况；
- （二）土地补偿方式、补偿标准、支付期限；
- （三）土地交付条件和交付期限；
- （四）双方的权利和义务；
- （五）违约责任；
- （六）纠纷处理；
- （七）其他有关事项。

第八条 国有土地收购采用货币补偿。收购方法可采用买断方式补偿，也可采用按出让成交净价的一定比例补偿。

第九条 收购方法采用买断方式补偿的，具体补偿办法是：按收购地块土地登记的使用权面积、用途和使用权类型的评估价与地上具有合法产权的建（构）筑物的评估现值以及宗地范围内的其他合法必要设施评估价之和确定补偿基价，并在此基础上增加 20% 确定补偿总价款。

第十条 以出让方式取得建设用地使用权，由工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地变更为住宅用地、商服用地，采用出让成交净价一定比例补偿的，按成交单价差额分段累进方式确定。土地出让成交单价在 500 万元/亩（含）以内的部分，按出让成交净价的 50% 补偿；土地出让成交单价在 500—600 万元/亩（含）之间的部分，按出让成交净价的 40% 补偿；土地出让成交单价在 600—700 万元/亩（含）之间的部分，按出让成交净价的 30% 补偿；土地出让成交单价在 700—800 万元/亩（含）之间的部分，按出让成交净价的 20% 补偿；土地出让成交单价在 800 万元/亩以上的部分，该部分不再补偿。

第十一条 以划拨方式取得建设用地使用权，由工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地变更为住宅用地、商服用地，采用出让成交净价一定比例补偿的，按成交单价差额分段累进方式确定。土地出让成交单价在 500 万元/亩（含）以内的部分，按出让成交净价的 35% 补偿；土地出让成交单价在 500—600 万元/

亩(含)之间的部分,按出让成交净价的25%补偿;土地出让成交单价在600—700万元/亩(含)之间的部分,按出让成交净价的15%补偿;土地出让成交单价在700—800万元/亩(含)之间的部分,按出让成交净价的5%补偿;土地出让成交单价在800万元/亩以上的部分,该部分不再补偿。

第十二条 以出让方式取得国有农用地使用权,变更为住宅用地、商服用地,采用出让成交净价一定比例补偿的,按成交单价差额分段累进方式确定。土地出让成交单价在500万元/亩(含)以内的部分,按出让成交净价的30%补偿;土地出让成交单价在500—600万元/亩(含)之间的部分,按出让成交净价的20%补偿;土地出让成交单价在600—700万元/亩(含)之间的部分,按出让成交净价的10%补偿;土地出让成交单价在700万元/亩以上的部分,该部分不再补偿。

第十三条 以划拨方式取得国有农用地使用权,变更为住宅用地、商服用地,采用出让成交净价一定比例补偿的,按成交单价差额分段累进方式确定。土地出让成交单价在500万元/亩(含)以内的部分,按出让成交净价的25%补偿;土地出让成交单价在500—600万元/亩(含)之间的部分,按出让成交净价的15%补偿;土地出让成交单价在600—700万元/亩(含)之间的部分,按出让成交净价的5%补偿;土地出让成交单价在700万元/亩以上的部分,该部分不再补偿。

第十四条 出让成交净价是指土地出让成交总价款扣除

30%后的余额。

第十五条 采用出让成交净价一定比例补偿的，地上附属物（含建筑物、构筑物、设备、树木、地上及地下设施等）均不再补偿。

第十六条 被收购地块按照新的规划，一部分为住宅用地、商服用地，一部分为工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地的，应分别采取不同的补偿方式。新规划为住宅用地、商服用地部分，按出让成交净价的一定比例补偿；新规划为工矿仓储、公共管理与公共服务、特殊用地部分，按本办法第九条规定的买断方式补偿；新规划为交通运输用地部分（含道路两侧绿地），按收购地块土地登记的使用权面积、用途和使用权类型的评估价与地上具有合法产权的建（构）筑物的评估现值以及宗地范围内的其他设施评估价之和进行补偿，不再增加20%补偿金额。

第十七条 土地供应后，土地使用者取得土地使用权不超过2年的（含2年，以收购宗地的初始登记时间为准），按本办法第九条规定的买断方式补偿，不得采用按出让成交净价一定比例补偿的方式收购。

第十八条 对照《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，应当无偿收回的划拨用地，不得适用本办法进行收购补偿。

第十九条 以出让方式取得建设用地使用权，由工矿仓储用地（工业用地除外）、公共管理与公共服务用地变更为住宅用地、

商服用地的，也可按照有关法律、法规的规定，办理用途变更手续，补缴土地价款。有条件的，也可按土地置换方式进行收购补偿。

第二十条 对具备收购条件的宗地，拟定收购方案提请中牟县土地管理委员会主任会议研究确定。

第二十一条 土地、房产评估应当委托具有相应资质的评估机构。土地、房产及地上附着物，经评估机构评估后，评估价格提交中牟县土地管理委员会主任会议审定。地上不动产有产权证书的，按产权证书认定，无产权证书的或需增加补偿内容的，由中牟县土地管理委员会主任会议研究确定。

第二十二条 收购补偿的土地面积以土地登记面积为准，土地使用权部分收购的以实际测量面积为准。

第二十三条 土地收购、整理、出让等过程中发生的相关费用由原土地使用权人承担。

第二十四条 闲置土地需按程序对土地闲置原因进行依法认定，因土地使用者自身原因造成土地闲置的，必须按《闲置土地处置办法》依法处置，未处置的闲置土地，不得进行收购；因政府和政府职能部门原因造成土地闲置的，可按本办法买断或按出让成交净价一定比例补偿的方式进行有偿收购。

第二十五条 本办法自下发之日起实施，原《中牟县人民政府关于印发中牟县国有土地收购补偿办法的通知》（牟政〔2016〕7号）同时废止。本办法下发之前已签订收购协议的，按原协议执行。

抄送：县委各部门，县人武部。

人大常委会办公室，县政协办公室，县法院，县检察院。

中牟县人民政府办公室

2020年3月9日印发
