

郑州市人民政府文件

郑政〔2011〕32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

各县(市、区)人民政府,市人民政府各部门,各有关单位:

现将《郑州市国有土地收购补偿办法》印发给你们,请结合实际,认真贯彻执行。



《郑州市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 财政部 中国人民银行关于〈土地储备管理办法〉的通知》(国土资发[2007]277号)和《郑州市土地储备实施办法》(市政府令第100号)等有关规定,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本市市区(不含郑州高新技术开发区、经济技术开发区、郑东新区和上街区)国有土地的收购补偿适用本办法。因公共利益需要依法收回(购)的和旧城改造需要收购的国有土地,以及司法机关、仲裁机构依法裁决处置需要收购的国有划拨土地,其补偿办法按其他有关规定执行。

第三条 收购储备国有土地工作在市政府领导下,由市土地储备中心具体负责实施。

第四条 国有土地收购由市土地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。

第五条 国有土地收购实行货币补偿。补偿方式可以采用直接确定补偿价格买断或者按出让成交净价的一定比例补偿。采用买断方式补偿的,可按不超过收购地块新规划用途评估价的一定比例确定。或者按收购地块原土地登记用途和使用权类型的评估价、地上具有合法产权的建(构)筑物的评估现值之和确定。

第六条 国有划拨土地的收购补偿标准:

(一)收购地块原为非经营性用地,新规划用途为经营性用地的,收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 55% 确定,或者按不超过收购地块新规划用途评估价的 60% 买断;新规划用途仍为非经营性用地的,收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 60% 确定,或者按不超过收购地块新规划用途评估价的 70% 买断。

(二)收购地块原为经营性用地,新规划用途仍为经营性用地的,收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 65% 确定;或者按不超过收购地块新规划用途评估价的 75% 买断。

(三)收购地块原为农用地,新规划用途为经营性用地的,收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 40% 确定,或者按不

超过收购地块新规划用途评估价的 45% 买断。

第七条 国有出让(含作价入股、作价出资)土地的收购补偿标准:

(一)收购地块原为非经营性用地,新规划用途为经营性用地的,收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 65% 确定;或者按不超过收购地块新规划用途评估价的 70% 买断。

(二)收购地块原为经营性用地,新规划用途仍为经营性用地的,收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 80% 确定;或者按不超过收购地块新规划用途评估价的 90% 买断。

(三)收购地块原为农用地,新规划用途为经营性用地的,收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 50% 确定,或者按不超过收购地块新规划用途评估价的 55% 买断。

第八条 国有租赁土地的收购补偿标准:

(一)收购地块由租赁人出资征用并取得租赁土地使用权的,收购补偿标准参照本办法第六条第一、二项确定的方式补偿,涉及农用地的参照本办法第六条第三项确定的方式补偿。剩余年期的土地使用权参照租赁权人所缴纳租金标准按租赁土地使用权的评估价另行补偿。

(二)收购地块由政府出资征用并租赁于租赁权人的,收购补偿标准参照租赁权人所缴纳租金标准按土地剩余租赁年限的评估价补偿,土地重新组织出让后不再对租赁权人补偿。

第九条 采取按出让成交净价的一定比例补偿的,收购地块

范围内,新规划用途为公用设施用地、公共建筑用地和保障性住房用地的部分,收购补偿标准按原土地登记用途和使用权类型的评估价补偿。

第十条 收购国有农用地,对未办理农转用手续的,除可按本办法第六条第三项、第七条第三项确定的方式补偿外,也可按原土地登记用途和使用权类型的评估价补偿,地上建筑物、构筑物和附着物给予适当补偿。收购时已依法办理农转用手续并缴清相关税费的,除可参照本办法第六条第一、二项、第七条第一、二项规定的方式补偿外,也可按本条前款确定的买断方式补偿,并增加对其所缴纳农转用费用的补偿。

第十一条 土地、房产评估应当委托具有相应资质的评估机构,评估机构按规定以招标方式确定。国有划拨土地、国有出让(含作价入股、作价出资)土地、国有租赁土地的评估价,经评估机构评估后,由市财政、国资、国土资源、监察等部门和市土地储备中心集体会审予以确认。

第十二条 收购补偿的土地面积以土地登记面积为准,无独立登记面积的以实际测量为准。收购补偿费包含对收购范围内土地及地上建筑物、构筑物和附着物的补偿,土地交付时,土地及地上建筑物、构筑物和附着物一并移交。地上建筑物按照新规划用途可随土地整体出让的,土地按本办法规定进行补偿,地上建筑物按评估现值另行补偿。

第十三条 按出让成交净价的一定比例进行收购补偿的实行

补偿封顶。土地出让成交净价超出基准 2 倍的,超出部分不再补偿。

第十四条 以挂牌方式公开出让的以出让起始价为基准,以招标和拍卖方式公开出让的以出让底价为基准。起始价、底价由土地行政主管部门根据土地评估结果和政府产业政策,结合市土地储备中心提出的出让建议价,集体决策,综合确定。

第十五条 土地补偿费预付资金利息及土地收购、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。但以买断方式收购补偿的,土地补偿费预付资金利息及土地收购、整理、出让等过程中发生的相关费用原土地使用权人不再承担。收购国有农用地以建设用地供应的,相关农转用费用原土地使用权人不再缴纳。

第十六条 本办法所称出让成交净价,是指按国家、省有关政策规定从土地出让成交总价款扣除农业综合开发基金、省政府复垦基金和土地收益基金等项目后的余额。

地上建筑物随土地整体出让的,应扣除建筑物评估现值。

第十七条 本办法所称经营性用地主要是指商品住宅、商业、旅游、娱乐等经营性项目的用地。

第十八条 市属国有企业土地的收购应纳入政府土地储备计划,由市土地储备中心收购。土地收购补偿方案应当征求市国有资产监督管理委员会的意见,土地补偿费由市国有资产监督管理委员会监管使用。

第十九条 本办法自下发之日实施,各县(市)、郑州高新技术

开发区、郑州经济技术开发区、郑东新区和上街区可参照执行。市政府 2008 年 7 月 1 日发布的《郑州市国有土地收购补偿办法(试行)》同时废止。

主题词：城乡建设 土地 收购 办法 通知

主办：市国土资源局

督办：市政府办公厅五处

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

郑州市人民政府办公厅

2011年5月16日印发
