

潮州市人民政府文件

潮府〔2016〕19号

潮州市人民政府关于印发《潮州市市城区 “三旧”改造补缴土地出让金办法 (试行)》的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市市城区“三旧”改造补缴土地出让金办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2016年4月19日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2016年4月19日印发

潮州市市城区“三旧”改造补缴土地出让金办法（试行）

为进一步规范我市市城区“三旧”改造补缴土地出让金的操作程序，根据省政府《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）、省政府办公厅《转发省国土资源厅关于“三旧”改造工作实施意见（试行）的通知》（粤府办〔2009〕122号）、《国土资源部关于广东省深入推进节约集约用地示范省建设工作方案的批复》（国土资函〔2013〕371号）和《协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发〔2006〕第114号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

一、“三旧”改造补缴土地出让金的范围

纳入“三旧”改造范围，符合“三旧”改造规划，且改造方案已经市政府批准的旧城镇、旧村庄、旧厂房改造项目用地。

二、“三旧”改造补缴土地出让金的计收方式

（一）划拨土地使用权申请协议出让的，应补缴的土地出让金=新规划条件下的土地评估市值 - 拟出让时原用途的划拨权益土地评估市值。

（二）原通过出让方式取得土地使用权，需改变土地用途的，应补缴的土地出让金=新规划条件下的土地评估市值 - 拟出让时的原用途剩余年限的土地评估市值。

（三）国有工业用地改造，在符合城市规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地出让金；其他出让用地不改变用途，实施拆旧建新并增加容积率

的，应补缴土地出让金=新规划条件下楼面地价×新增建设面积。

（四）集体建设用地征为国有建设用地后申请办理出让的，应补缴的土地出让金=新规划条件下的土地评估市值-拟出让时原用途的划拨权益土地评估市值。

（五）旧村庄成片改造，应补缴的土地出让金=新规划条件下的土地评估市值-拟出让时原用途的土地评估市值。

（六）旧村庄用地、村（居）民住宅用地等申请征为国有建设用地后自建自用，继续保留划拨性质的，不再办理用地手续和收取土地出让金。

（七）改造范围内多宗土地剩余使用年限不同的，可以以使用年限剩余最长的期限为标准，延长其他土地使用权年限，并补缴延长使用年限的土地出让金，应补缴的土地出让金=现时使用条件下土地市场评估价格÷现时使用条件下土地拟出让的使用年限×延长的使用年限。

（八）计收土地出让金时，以项目中可计容的土地面积、规划条件中确定的土地使用性质及容积率作为评估的依据。

三、补缴土地出让金的办理程序

（一）由市城乡规划局提供项目规划条件。有业主单位的用地由业主单位向市城乡规划局申请规划条件；尚未有业主单位的，由市国土资源局向市城乡规划局发函要求出具规划条件。

（二）由市国土资源局以摇号方式委托有评估资质的评估机构对相关项目用地的价格进行评估，评估结果由市国土资源

局集体研究并提出应补缴土地出让金建议价。

（三）由市国土资源局会同市城乡规划局拟订土地出让方案，并将应补缴土地出让金建议价随同出让方案报市政府审批。

（四）土地出让方案经市政府审批同意后，由市国土资源局开具缴款通知书。土地使用权受让方或项目单位应在规定时间内依法缴纳土地出让金后办理用地手续。

在不影响相邻权益等其他权利人权益的前提下，因拆迁进度和建设需要的，经市国土资源局、市城乡规划局审查同意，并报市政府批准，可按规划建设条件分步办理用地出让。

（五）应当补缴的土地出让金依法足额缴入国库。涉及返拨的，按《潮州市“三旧”改造中土地收益管理办法》（潮府〔2010〕29号）规定执行。

改造项目申请土地出让金返拨，应已动工开发建设，且动工开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积超三分之一或者已投资额占总投资额超百分之二十五。动工开发建设程度由区人民政府（管委会）进行认定。

四、本办法自颁布之日起施行，有效期至2018年12月31日。原《潮州市“三旧”改造补缴土地出让金（地价差）暂行办法》（潮府〔2011〕63号）同时废止。