

# 汕尾市“三旧”改造国有企业用地和集体建设用地土地出让纯收益管理办法

第一条 为推动本市产业结构调整 and 转型升级,加快实施“三旧”改造工作,根据广东省人民政府《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)(以下简称《若干意见》)和汕尾市人民政府《汕尾市推进“三旧”改造促进节约集约用地实施办法》(汕府办[2010]22号)(以下简称《实施办法》),结合本市实际,制定本办法。

第二条 适用范围。已纳入“三旧”改造范围内的国有企业用地和集体建设用地改造项目,适用本办法。

第三条 在“三旧”改造项目中,需要搬迁的国有企业用地以及征收集体建设用地转为国有土地,由当地人民政府依法收回后通过招标、拍卖、挂牌或协议等方式出让土地使用权取得的收入收益,按规定全额缴入财政部门。在扣除收回或征收土地的补偿、安置、拆迁等费用后,可从土地出让纯收益中按不高于50%的比例拨付给原企业或农村集体经济组织,依照有关规定专项用于支持企业发展或原农村集体经济组织发展。

(一)土地出让纯收益定义。土地出让纯收益是指土地出让收入扣除税费以及既定的改造成本或补偿价格后剩余的部分。

(二)工业用地改造成本包括按土地现状评估市场价格、房屋评估重置折旧价格、机器设备评估现状折旧价格等。

（三）旧村改造成本包括住宅拆迁货币补偿费用、回迁安置住宅的临迁费用、旧住宅拆除工作费用，以及复建住宅的设计费、建安工程费、装修费、配套设施建设费、税费等。

（四）改造成本审核方式。用地市场价格和房屋重置折旧价格由国土资源管理部门通过委托有资质的土地、房地产评估机构进行价格评估（已明确摇珠方式的以摇珠方式选择确定评估机构），机器设备折旧价格由国土资源部门和改造单位共同委托资产评估机构进行评估。

（五）土地纯收益的拨付流程。土地出让纯收益包含在地价款中。土地出让后，待土地受让者将地价款缴入财政专户后，由财政部门按上述规定从土地出让纯收益中拨付给企业和原农村集体经济组织。

第四条 集体企业用地参照国有企业的规定执行。

第五条 各县（市、区）人民政府可参照本规定，结合自身实际制定有关规定。

第六条 本规定自发布之日起实施。