

汕尾市“三旧”改造项目土地使用权收购程序及定价实施办法

第一条 为规范本市“三旧”改造项目土地使用权收购程序，依法有序推进“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）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），结合本市实际，制定本实施办法。

第二条 适用范围。已纳入“三旧”改造范围内的土地，实行政府收购的，适用本办法。

第三条 收购项目的实施程序

（一）项目启动：根据土地收购年度实施计划启动具体项目的收购工作，收购实施主体拟定土地收购方案。收购方案应包括收购标的物的详细情况、收购资金来源、收购价格、收购实施时间、可行性分析、收购资产的管理及处置、收购补偿方案等内容。

（二）开展核查：收购实施主体对收购标的物开展调查工作，重点对标的物的现状用途、规划用途、权属关系以及权利限制、抵押和租赁等情况进行调查。并委托有资质要求的专业测绘机构对拟收购土地及地上附着物等情况进行实地调查和核实。

（三）收购标的物价格评估：收购实施主体委托符合资质要求的房地产评估机构对收购标的物现状批准用途的市场价格、土地在新规划条件下的市场价格进行评估，并由土地主管部门核定当收购实施主

体自行改造时需补缴的地价款。

（四）收购协商：收购实施主体与权利人就收购标的物 and 收购价格为主要内容进行协商，当达成一致时，签订收购合同书。

（五）收购方案报批：收购改造应当制订改造方案，经土地行政主管部门和城乡规划部门同意后报市、县人民政府批准实施。涉及补缴地价的，按照《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）的规定由收购方缴纳。

（六）履行土地收购合同：收购双方按收购合同书的约定行使权利和履行义务，包括收购价款的支付、收购标的物的交接、原权利证书或证明文件的注销等。

（七）收购资产的管理及处置：按照批准的收购方案管理及处置所收购的土地、建筑物等。

第四条 土地收购定价方法。

（一）定价方法。收购实施主体与权利人对拟收购标的物的价格，按照评估机构对拟收购标的物的评估值进行协商，协商一致的，收购实施主体应按双方协商确定的价格向权利人支付资金。

（二）土地收购中的税费问题。为加快推进“三旧”改造工作，权利人享受转让土地及地上附着物的各项税费优惠政策。

第五条 本办法自发布之日起实施。