

茂府办[2010]41号

关于印发《茂名市区“三旧”改造国有企业搬迁、旧村庄改造土地出让纯收益返还规程》的通知

茂南区、茂港区人民政府，市府直属各单位：

《茂名市区“三旧”改造国有企业搬迁、旧村庄改造土地出让纯收益返还规程》业经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请直接向市“三旧”改造领导小组办公室反映（设在市国土资源局）。

二〇一〇年七月十四日

茂名市区“三旧”改造国有企业搬迁、旧村庄

改造土地出让纯收益返还规程

第一条 为进一步规范我市“三旧”改造中国有企业搬迁、旧村庄改造土地出让纯收益返还工作，根据《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)、《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的实施意见》(茂府办[2010]14号)及《茂名市区“三旧”改造实施意见(试行)》(茂府办[2010]28号)等规定，制定本规程。

第二条 本规程所称的国有企业搬迁、旧村庄改造用地，是指纳入茂府办[2010]14号文范围内的旧厂房工业用地和城中村用地。

第三条 本规程所称的国有企业搬迁，是指在旧城镇改造中，由当地政府依法收回后通过招标采购挂牌方式出让土地所涉及的国有企业搬迁。

本规程所称旧村庄改造，是指市、区(即茂名市、茂南区、茂港区)人民政府通过征收农村集体建设用地进行经营性开发所涉及的旧村庄改造。

第四条 土地公开出让在市土地矿产交易中心进行。

第五条 成本的核算方式及可纳入成本核算的项目。

搬迁国有企业、征用城中村的用地成本的核算，参照茂府办[2010]28号文第五条第（二）项第2点有关规定执行。其中国企业用地的上盖补偿包括房屋重置折旧价格、机器设备评估资产现状折旧价值、利息以及企业可再利用机器设备的拆卸、运输、安装及管理费用和停业损失等。

第六条 成本审核方式。

国有企业搬迁、旧村庄改造涉及的土地、房屋等的市场价格或重置折旧价格由区以上人民政府和土地使用权人、房屋所有权人共同委托有资质的土地、房地产评估机构评估。机器设备共同委托资产评估机构评估资产价值。其中，土地储备成本由市土地储备中心委托有资质的土地评估机构进行评估后，经市国土资源局、市财政局审核后，报市人民政府审批。

应纳入成本核算范围的项目，由区政府初核后报市“三旧”办，由市“三旧”办会同市国土资源局、市财政局、市房产管理局审核后报市人民政府审批。

第七条 土地出让纯收益的分配。

搬迁国有企业用地土地出让纯收益的40%由市财政支出专项用于支持企业发展，旧村庄改造土地出让纯收益的40%由市财政支出专项用于支持原农村集体经济组织的发展，剩余的60%由市、区、镇（街道）按4:3:3的比例分成。土地出让纯收益的计算按照以下方式确定：

1.毛地出让。

毛地是指城市基础设施不完善、地上有房屋需要拆迁的土地。

毛地出让的拆迁、补偿、临时安置等改造成本由公开出让竞得人直接负担。公开出让收入扣除拆迁、补偿、临时安置等改造成本及应上缴国家和省有关税费的余额为土地出让纯收益。

2、净地出让。

净地指已经完成拆除平整，即不存在需要拆除的建筑物、构筑物等设施的 land。公开出让收入扣除拆迁、补偿、临时安置等改造成本及应上缴国家和省有关税费的余额为土地出让纯收益。

3、土地储备后出让。

土地进入土地储备程序（入库市土地储备中心），土地出让纯收益则待土地公开出让时进行分配。土地储备后，地块公开出让收入扣除拆迁、补偿、临时安置及土地储备等改造成本及应上缴国家和省有关税费的余额为土地出让纯收益。

第八条 土地纯收益的拨付。

土地出让成交后，区财政部门应在土地受让价款支付到位后10天内发函告知相关企业或村镇集体，由其向区财政部门提出返还纯收益申请。区财政部门受理返还申请后，将核准的应返还纯收益数额报市财政局。

市财政局根据区财政部门的意见，按照土地出让收入支出管理规定审核拨付。

其中，区、镇（街道）应得的土地纯收益分成划入茂南、茂港两区“三旧”改造土地出让金财政专项账户。专项账户报市财政局

局备案监督。

第九条 土地出让成交后，因规划调整使地价款发生增减的，企业已确定的土地收益不再调整。

相关企业或村镇集体申请返还土地出让纯收益，原则上应待土地受让人缴清出让价款后提出。因特殊情况，经区政府会同市财政局研究同意，可按出让收入实际到账的比例先行返还部分纯收益。

第十条 本规程自发布之日起实施，由市“三旧”办负责解释。

主题词：土地 “三旧”改造△ 收益分配△ 通知

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，茂名军分区，茂名武警支队，市中级人民法院，市检察院，中央、省驻茂单位，各人民团体，各高等院校，各新闻单位。

茂名市人民政府办公室秘书科

2010年7月14日印发