

青岛市自然资源和规划局关于印发《青岛市国有土地收储补偿实施办法》的通知

成文日期 2022-05-31

发布日期 2022-06-06

编号 青自然资规（规）字〔2022〕1号

制发机关 青岛市自然资源和规划局

有效性 有效

规范性文件登记号 QDCR-2022-0120001

各区（市）自然资源局，各派出分局，局直有关单位，局机关有关处室：

现将《青岛市国有土地收储补偿实施办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

青岛市自然资源和规划局

2022年5月31日

青岛市国有土地收储补偿实施办法

第一章 总则

第一条 为进一步规范国有土地收储补偿工作，保障被收储土地使用权人合法权益，促进土地储备工作顺利开展，根据《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）、《青岛市人民政府关于进一步加强土地储备管理工作的意见》（青政发〔2021〕20号）等要求，结合实际，制定本办法。

第二条 国有土地收储补偿应按照“依法依规、公平合理、统筹测算、分类实施”的原则实施。

第三条 市自然资源和规划局负责国有土地收储补偿管理工作，市土地储备整理中心和区（市）政府负责国有土地收储补偿组织和实施工作。市财政、工信等部门按照职责做好国有土地收储补偿的管理和服务工作。

第四条 市土地储备整理中心和区（市）政府等土地储备项目实施主体按程序设立土地储备项目，对有关国有土地实施收储并予以适当补偿。项目实施主体可直接实施或按程序选择收储整理单位实施土地收储补偿工作。

第二章 收储补偿方式和补偿标准

第五条 国有土地收储补偿方式包括片区收储补偿和现状收储补偿（即青政发〔2021〕20号文件所述“单宗土地收储补偿”）。土地收储补偿原则上按照片区收储补偿方式实施；单独立项的城市基础设施和公共服务设施等项目土地收储补偿原则上按照现状收储补偿方式实施；已通过国有土地上房屋征收方式完成土地收回的，不再实施国有土地收储补偿。

第六条 片区收储补偿方式按照以下内容确定。

（一）片区综合地价。本办法所称片区综合地价为在控制性详细规划片区范围统一设定的区域综合地价。片区综合地价根据片区详细规划确定的各类指标，结合片区配套、建设条件、保障性住房配建需求、土地市场情况等综合测算确定。

（二）储备项目指导价。项目实施主体根据青政发〔2021〕20号文件要求，结合土地储备计划，按照资金测算情况，统筹开发和配套用地比例，综合确定储备项目范围。储备项目指导价以所在片区综合地价为基础，根据项目的配套条件、自然条件、建设条件等各项区位因素，综合修正确定。

（三）宗地收储补偿费用。储备项目内具体宗地的收储补偿费用，以储备项目指导价为基础，根据宗地登记用途、使用方式、建筑现状、使用年限等现状使用因素，综合修正确定。

市政府确定的重点低效片区，可根据片区实际，单独制定片区综合地价或储备项目指导价，保障重点低效片区土地收储顺利实施。

第七条 现状收储补偿费用根据拟收储宗地的现状登记用途评估地价确定，收储补偿费用由土地补偿费、地上建筑物（含构筑物及附着物）补偿费、搬迁和停产停业补助费等组成。

（一）土地补偿费按照不动产权证载用途或合法批准用途实施评估。其中，使用权类型为划拨的，按照划拨土地使用权权益价格实施评估；使用权类型为出让的，按照剩余出让年限实施评估。

(二) 地上建筑物补偿费按照建筑物重置价实施评估。评估时应考虑建筑物用途、权利性质、建筑结构、建筑面积等价值影响因素。建筑面积认定参照国有土地上房屋征收与补偿有关规定核算。

(三) 搬迁和停产停业补助费参照国有土地上房屋征收与补偿有关规定核算。

第八条 被收储土地使用权人或收储整理单位提前达到土地交付条件并交付土地完成土地入库的，可获得收储奖励费用。以片区收储补偿方式实施的，奖励费用按照不高于片区综合地价的 3%核算；以现状收储补偿方式实施的，奖励费用按照不高于土地补偿费与建筑物补偿费之和的 3%核算。单宗地奖励费用最高不超过 1500 万元。奖励费用一并纳入收储补偿费用。

市土地储备整理中心直接实施收储的项目，被收储土地使用权人在收储协议生效之日起 1 个月内完成土地入库的，按照不高于 3%系数核算奖励费用；3 个月内完成土地入库的，按照不高于 1%系数核算奖励费用；3 个月后不再核算奖励费用。收储整理单位实施收储整理的项目，收储整理单位在整理时限到期 6 个月前完成土地入库的，按照不高于 3%系数核算奖励费用；到期 2 个月前完成土地入库的，按照不高于 1%系数核算奖励费用；收储整理时限有延期情况的，不核算奖励费用。具体奖励数额由市土地储备整理中心与被收储土地使用权人或者收储整理单位在相关收储协议中约定。

第三章 实施程序

第九条 收储补偿评估工作由市土地储备整理中心委托有资质的评估机构实施，可使用市自然资源和规划局招标确定的评估机构，也可按照政府采购的有关规定另行选定评估机构。

第十条 片区综合地价按照以下程序确定：

(一) 评估机构按照本办法有关规定对片区进行评估并测算片区综合地价。

(二) 市土地储备整理中心对片区综合地价结果组织初审，报市自然资源和规划局按程序组织会审。

(三) 市自然资源和规划局按程序审定并公布片区综合地价。

第十一条 储备项目收储补偿费用按照以下程序确定：

(一) 评估机构按照片区综合地价和储备项目区位修正因素，计算储备项目指导价，并根据宗地的现状使用因素，计算宗地收储补偿费用，出具有关计算结果。

(二) 市土地储备整理中心根据评估机构计算结果确定储备项目指导价和宗地收储补偿费用。

(三) 市土地储备整理中心或收储整理单位依据计算结果，与被收储土地使用权人协商确定收储补偿费用。

第十二条 现状收储补偿费用按照以下程序确定：

(一) 评估机构评估宗地收储补偿费用。

(二) 市土地储备整理中心对评估结果组织初审，报市自然资源和规划局按程序组织会审。

(三) 市自然资源和规划局按程序审定评估结果。

(四) 市土地储备整理中心或收储整理单位依据评估结果，与被收储土地使用权人协商确定收储补偿费用。

第四章 资金支付

第十三条 市土地储备整理中心直接实施收储的项目，完成不动产权登记证书注销手续且土地收储协议生效后，原则上可支付不低于收储补偿费总额 40% 的收储补偿费用，剩余费用按照收储协议约定支付。

收储整理单位实施收储整理的项目，由收储整理单位按照约定支付收储补偿费用，并统筹项目内宗地的收储补偿工作。

第十四条 收储整理单位实施收储整理的项目，由储备项目实施主体按程序委托进行费用审计，以审计确定的收储补偿费用（不含奖励费用）核算财务成本和管理费。

收储整理资金的支付要求和支付方式以市土地储备整理中心、项目所在区（市）政府、收储整理单位签订的协议约定为准。

第五章 附则

第十五条 已列入搬迁计划的老城区搬迁企业和搬迁片区、市政府单独确定补偿政策的区域、青政发〔2021〕20号文件施行前已核发《建设用地开发整理批准书》且在有效期限的收储整理项目，土地收储补偿标准按相关补偿政策执行。为加快土地收储进程，实施主体可以土地的规划用途评估价格为基础，按照其原定的土地补偿政策计算补偿费用，实施收购补偿，也可按照本办法有关意见实施收储。

第十六条 根据经济社会发展情况，片区综合地价可按照原程序适当调整并发布。发布前已经签订收储协议并生效的储备项目，继续按照协议约定实施。

第十七条 本办法由市自然资源和规划局负责解释。本办法适用于市南区、市北区和李沧区内的国有土地（不含“农转非”国有土地）收储工作，其他区（市）可参照执行，也可根据实际自行制定有关办法。

第十八条 本办法自2022年7月1日起施行，有效期至2026年12月31日。

出所：青島市人民政府ウェブサイト

http://www.qingdao.gov.cn/zwgk/xxgk/zygh/gkml/gwfg/gfxwj/202206/t20220606_6098088.shtml