

关于进一步加强土地出让收支管理的 通知

为进一步加强土地出让收支管理，根据国务院和财政部、国土资源部等部门，以及安徽省人民政府规范土地出让收支管理等文件精神，经市政府研究同意，现就有关事项通知如下：

一、严格土地出让收入征收管理

(一) 严格土地报批和征收管理。土地报批和征地补偿费用实行专户核算，由市国土资源行政管理部门根据省国土厅分配的年度建设用地计划指标，统一预建设用地报批费用，并纳入同级财政土地出让成本（除单独选址外，建设用地报批费用一律由县区政府缴纳）。在建设用地批复下达后，报批费用包含在市财政与各区财政成本清算中。

各级政府不得要求（安排）非财政资金进行征迁安置、垫付征地拆迁费用。

(二) 严格土地收储管理。土地储备开发中心具体负责土地储备的实施工作，实行“一个池子蓄水”。市土地储备开

发中心会同市国土资源、规划、财政等部门和人民银行，根据经济和社会发展规划、土地利用总体规划、城乡总体规划、土地利用年度计划和土地市场供需状况等，于每年 12 月底前编制下一年度土地储备计划，报市政府批准后实施。

(三) 严格实行建设用地净地出让制度。出让的建设用地必须是土地权利清晰、安置补偿落实到位、无法律经济纠纷、土地利用规划条件明确、具备动工开发所必需条件的“净地”。禁止“毛地”出让，禁止以不公开形式给特定对象特殊政策，从严控制国有土地使用权出让与 BT、BOT 等建设项目捆绑，从严控制商住用地出让与工业、文化、旅游、商贸市场等项目捆绑，从严控制政府以外的单位和个人进行土地一级开发。

(四) 严格实行招标拍卖挂牌出让制度。工业用地和商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地（包括配套的办公、科研、培训等用地），以及同 1 宗土地有 2 个以上意向用地者的，一律实行招标拍卖挂牌等方式公开出让。严禁通过补办用地手续等形式规避招标拍卖挂牌出让。

(五) 严格控制土地用途变更、规划调整。任何单位和个人未经批准不得擅自变更土地用途、调整使用规划。土地

使用者违反上述规定的，规划、国土、建设、房管等部门不得为其办理有关证明或手续，不得对变更土地用途、容积率等条件的工程进行综合验收备案。确需改变土地用途的，经市政府批准，按照土地储备有关规定，收回国有土地使用权，一律重新实施招拍挂公开出让。

（六）严格控制协议出让。出让国有土地使用权，除依照法律、法规和规章的规定应当采用招标、拍卖或者挂牌方式外，方可采取协议方式，主要包括以下情况：

（1）供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以外用途的土地，其供地计划公布后同一宗地只有一个意向用地者的；

（2）原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，但《国有土地划拨决定书》、《国有土地租赁合同》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的除外；

（3）划拨土地使用权转让申请办理协议出让，经依法批准，可以采取协议方式，但《国有土地划拨决定书》、法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权重新公开出让的

除外；

(4) 出让土地使用权人申请续期，经审查准予续期的，可以采用协议方式；

(5) 法律、法规、行政规定明确可以协议出让的其他情形。

(6) 符合下列条件的工业用地可以办理协议出让：一是由于城市规划调整、经济形势发生变化、企业转型等原因，土地使用权人已依法取得的国有划拨工业用地补办出让、国有承租工业用地补办出让，符合规划并经依法批准，可以采取协议方式。二是政府实施城市规划进行旧城区改建，需要搬迁的工业项目符合国家产业政策的，经市国土资源行政主管部门审核并报市人民政府批准，收回原国有土地使用权，以协议出让或租赁方式在原土地使用权人重新安排工业用地。三是采矿、采石、采砂、盐田等地面生产和尾矿堆放用地可协议方式出让。

(七) 严格规范棚户区改造项目供地。已开工建设但未取得国有建设用地使用权的棚户区改造项目，安置住房中涉及的经济适用住房、廉租住房和符合条件的公共租赁住房建

设项目可以通过划拨方式供地；规模较大的棚户区改造项目，可以通过搭配出让方式供地；属于原拆原建且利用企业原有存量划拨住宅用地的，可以采取协议出让方式办理供地手续。新建棚户区改造项目用地一律由市土地储备开发中心收储，统一纳入全市供地计划，实行净地后以招拍挂方式公开出让。

（八）严格土地合同（租赁）及划拨决定书管理。国有土地出让合同（租赁合同）、划拨决定书中，必须明确项目投资额、开竣工时间、规划条件、土地出让价款（租金）和划拨土地价款的总额、缴付时间和缴付方式、违约责任等内容。对于经批准依法改变土地用途的，必须在土地出让合同中明确应补缴的土地价款。对于未按规定缴清全部土地价款的单位和个人，国土资源部门不得核发国有土地使用证，也不得按土地价款缴纳比例分割发证。

（九）严格土地出让优惠政策。除国务院有明确规定外，任何单位和个人不得减免缓缴或变相减免土地出让收入。不得擅自出台各种优惠政策，以“招商引资”、“旧城改造”、“国有企业改制”等名义减免土地出让收入，不得以土地换项目、先征后返、代缴或补贴等形式变相减免土地出让收入，严禁以优惠价格或“零地价”出让土地；不得违反规定通过签订协议等方式，将应缴地方国库的土地出让收入，由国有

土地使用权受让人直接将征地和拆迁补偿费支付给村集体经济组织或农民等。

(十) 严格依法征收土地出让金。市国土资源局根据成交确认书和《国有建设用地使用权出让合同》向受让单位开出《土地出让金缴款通知书》，同时开出让金缴款书（即安徽省政府非税收入一般缴款书），受让单位在规定的时间内缴清土地出让金，方可领取国有土地使用证，任何人不得减征、免征、缓征土地出让金。

国土资源部门与土地受让人在土地出让合同中依法约定的分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过 1 年。特殊项目，经市政府土地委员会研究批准，可以约定在 2 年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%（所有合同附件报财政部门备案）。

二、实行市与区土地出让收入分成

经营性用地土地出让收入在市财政部门按照国家、省、市规定计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、交通建设资金、土地出让业务费、农田水利建设资金 5 项资金后市与各市辖区政府（含山南新区管委会）按比例分成，土地出

让成本性支出均在区级分成比例范围内列支。

（一）棚户区改造和老城区综合改造项目土地出让收入，计提 5 项资金后，按照市区 2:8 比例分成。

（二）新增建设用地土地出让收入，计提 5 项资金后，按照市区 5: 5 比例分成。

（三）市土地储备机构直接收储的其它土地出让收入，按规定扣除应计提的费用和成本后，净收益实行市区 9: 1 分成。

各类开发园区工业仓储用地土地出让收入，不实行市与区（管委会）按比例分成，计提 5 项资金后拨付各区（管委会）。

土地出让收入市财政在清算环节不再进行宗地成本核算，市财政直接将区级分成所得拨付各区财政。对从土地出让收益中计提的专项资金，按照政策规定，由市财政在核算土地出让收益时统一计提。

三、规范土地出让支出管理

（一）严格土地出让支出范围。土地出让收入的支出范围包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、支农支出、城市建设支出、被征地农民社会保障支出、土地出让业务费和支付破产改制国有企业职工安置费等其他支出。各地、各部门要严格按照国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发[2006]100号）、《财政部国土资源部中国人民银行关于印发〈国有土地使用权收支管理办法〉的通知》（财综[2006]68号）等文件规定的使用范围安排土地出让支出。不得虚列土地出让支出，不得使用土地出让收入修建楼堂馆所、购买公务用车、发放津贴补贴、弥补行政经费不足等。

（二）切实保障被征地农民和被征收入合法权益。严格按照国家征地补偿有关规定，切实保障被征地农民利益。要妥善解决好被征地农民就业、养老问题，确保被征地农民的生活水平不因土地被征收、征用而降低。被征地农民参加有关社会保障所需的个人缴费，可以从其所得的土地补偿费、安置补助费中直接缴纳。

四、严格土地出让收支预算管理

（一）加强土地出让收支预算编制工作。土地出让收支预算是政府性基金收支预算的组成部分，市级土地出让收入全额缴入市国库，支出一律通过政府基金预算从土地出让收入中予以安排，实行严格的“收支两条线”管理。土地出让收入及时足额缴入国库，是落实土地出让收支纳入政府性基金预算管理的基础。市国土部门将土地出让收入收缴至非税收入汇缴专户，财政部门要严格执行 10 个工作日划转国库的规定。

土地出让收支预算的编制要统筹考虑经济社会发展和资金保障能力等因素，合理确定年度用地规模和土地供应规模，以收定支，收支平衡，不留缺口。土地出让收支预算应当与一般公共预算保持相互衔接，并按规定程序报经同级人民代表大会审查和批准。对于未列入土地出让支出预算的各类项目，包括土地征收项目，一律不得通过土地出让收入安排支出。

（二）加强国有土地储备资金管理。要切实加强土地储备管理，合理编制土地储备计划，合理确定土地储备规模，加快储备土地开发供应进度，有效降低储备成本。实行土地储备资金预决算管理制度，国土资源部门（市土地储备开发中心）根据年度土地储备计划，编制土地储备资金收支预算，

报财政部门审核；年终按规定向财政部门报送土地储备资金收支决算。财政部门要加强对土地储备资金使用监管，严禁挤占、挪用土地储备资金。

（三）建立健全土地出让收支信息共享机制。市财政部门、国土资源部门、人民银行分支机构要加强土地出让收支的定期对账，完善土地出让收支统计报表体系，确保土地出让收支统计数据及时、准确、真实。市国土资源部门要会同市财政部门，建立健全土地出让、储备、收支信息共享制度，及时提供相关报表和资料，掌握土地市场运行情况和土地出让收支政策执行情况，共同分析问题，形成工作合力。

五、严肃土地出让收支管理纪律

（一）加强土地出让收支监管。各级政府及财政、国土、监察、审计等部门要加强土地出让收支征管，严禁领导干部违反法律法规、其他政策性规定以及议事规则等，干预和插手土地出让管理。各地要建立领导干部干预土地出让管理事项记录在案制度，切实维护土地出让收支管理政策的严肃性。对土地出让收支管理中存在的问题，认真开展自查、排查、督查工作，研究制定切实可行的措施，确保各项政策落到实处。

（二）实行土地出让收支管理责任追究。对于违反规定干预土地出让管理、违规换发国有土地使用证、拖欠土地出让收入、未及时足额缴纳土地出让收入、未将土地出让收支全额纳入地方基金预算管理、已收缴的土地出让收入未按规定及时缴入地方国库、越权减免缓缴或变相减免土地出让收入等行为，要严格依照中纪委、监察部《关于领导干部利用职权违反规定干预和插手建设工程招标投标、经营性土地使用权出让、房地产开发与经营等市场经济活动，为个人和亲友谋取私利的处理规定》（中纪发〔2004〕3号）、《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 第427号）等有关规定进行处罚，并依法追究相关责任人员责任。