

青浦区人民政府办公室文件

青府办发〔2016〕97号

上海市青浦区人民政府办公室转发 区规划土地局关于青浦区土地储备成本认定 暂行办法的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各委、办、局，各有关单位：

区规划土地局关于《青浦区土地储备成本认定暂行办法》已经区政府同意，现转发给你们，请按照执行。

上海市青浦区人民政府办公室

2016年8月10日

青浦区土地储备成本认定暂行办法

第一条 目的依据

为做好土地储备成本的预算编制、项目决算和土地储备成本认定工作，根据《国务院办公厅关于规范国有土地出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）、《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277号）、《土地储备资金财务管理暂行办法》（财综〔2007〕17号）、《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、《青浦区国有土地使用权出让收支预算管理办法》（青府办发〔2015〕41号）的规定，制定本办法。

第二条 定义

本办法所称土地储备成本，是指国家征收农村集体土地、储备城市建设用地等行为中，由土地储备机构依法给予补偿的费用，以及对上述土地进行管理、保护和基础性开发所发生的费用。

第三条 土地储备成本认定机构

在区土地使用领导小组下设立由区发展改革委、建设管理委、财政局、规划土地局、住房保障房屋管理局、房屋土地征收补偿指挥部办公室、土地储备中心组成的区土地储备成本认定工作小组，组长由区政府分管领导担任；工作小组下设办公室，办公室设在区规划土地局。区规划土地局为工作小组办公室的牵头

单位，负责召集协调研究土地储备成本认定等相关事宜。

第四条 征收集体土地“红线内”、“红线外”认定的标准和范围

征收集体土地红线内的认定范围，是集体土地征收过程中经规划部门批准选址的四至范围（以下简称“红线内”）。征收集体土地红线外认定的范围，是集体土地征收过程中根据国家规定达到撤销生产队建制标准需要带征的土地，以及带征土地上涉及的居住房屋、非居住房屋需要征收的部分（以下简称“红线外”）。

（一）征收集体土地红线内耕地占用税、耕地开垦费、青苗补偿费、土地补偿费、劳力安置费、地上地下附着物补偿费等根据国家有关补偿规定执行；

（二）征收集体土地红线内居住房屋和非居住房屋的征收补偿按照《上海市征收集体土地房屋补偿暂行规定》执行；

（三）征收集体土地红线内（以生产队为行政界线）达到撤队标准的生产队，剩余部分须带征的土地（耕地或非耕地）所发生的税费按本办法第四条（一）项标准补偿；

（四）征收集体土地红线外剩余居住房屋户数不到生产队总户数百分之十，且需要征收的，所发生的征收费用可按照红线内征收补偿标准执行；

（五）征收集体土地红线内的生产队未达到撤队标准，红线外尚有非居住房屋存在的，原则上不予征收，但可根据该地区城市总体规划和土地利用规划的情况，由双方协商解决；

(六)征收集体土地范围内所涉及的土地储备成本补偿由所属镇、街道提供相关资料，由区土地储备中心预审；也可经第三方评估机构评估，由土地储备成本认定工作小组审核后按实计算。

第五条 土地储备成本认定开支范围一

土地储备涉及征收农村集体土地的成本认定开支范围为：

(一)土地补偿费。主要指对征收集体土地中的耕地、非耕地以及蔬菜地等农用地的补偿，按照市物价局、市财政局现行规定的标准执行。

(二)青苗补偿费。主要指对征收集体土地上的青苗等种植物的补偿，按照市物价局、市财政局现行规定的标准执行。

(三)安置补助费。主要指对被征地的具有本市常住农业户籍人员落实社会保障和推进社会就业的费用，按照《上海市人民政府关于印发〈上海市被征用农民集体所有土地农业人员就业和社会保障管理办法〉的通知》（沪府发〔2003〕66号）文件执行。

(四)地上附着物补偿费。主要指对征收集体土地范围内地上附着物的补偿，包括农村居住、非居住房屋及附属设施、农田水利基础设施、农村桥梁、苗木及花卉、果树、畜禽、水产、菌菇、低值易耗品等，补偿标准按照市、区相关规定执行。

(五)其他费用。指征收过程中发生的其他费用。

第六条 土地储备成本认定开支范围二

土地储备涉及城市建设用地的成本开支范围为：

（一）被征收房屋的评估价值。通过对征收地区单位和个人房屋权属、房屋状况的调查，并结合周边地区房屋征收成本进行评估确定。

（二）安置房屋的差价补贴。指根据补偿安置协议，征收人以实物补偿形式安置被征收人，房屋征收部门安置房实际成本价与协议安置价的差价部分。动迁安置房差价根据动迁安置房建设后审定的价格按实结算；如果动迁安置房建设成本还未审定，按区房管局提供的动迁安置房建设核定单中关于动迁安置房建设价格结算。

（三）搬迁奖励费。指被征收人根据征收公告方案提前搬迁，由房屋征收部门支付的奖励费和其他奖励费用。

（四）临时安置补助费。指征收居住房屋以期房安置的，在过渡期内，房屋征收部门给予被征收人、承租人的临时安置补助费。

（五）搬迁及停产停业补偿费。指征收非居住房屋时，房屋征收部门给予被征收人、承租人按照国家和本市规定的货物运输价格、设备安装价格计算的设备搬迁和安装费用；无法恢复使用的设备按重置价结合成新结算的费用；因征收造成停产停业的适当补偿费。

（六）其他费用。指征收过程中发生的其他费用，补偿标准按照市、区相关规定执行。

第七条 土地储备成本其他开支范围

(一) 基础设施建设费。项目红线范围内涉及到的土地储备前期基础性开发配套工程费(除市、区市政工程外)列入土地储备成本(特殊地块涉及到红线外与项目相关的基础配套项目需列入土地储备成本的,由区土地储备成本认定工作小组提出意见报区政府同意后,方能纳入土地储备成本)。

(二) 土地储备存量银行贷款本金及利息支出。指根据经有关部门批准的项目资金预算和融资方案,举借商业银行及其他金融机构贷款,根据贷款合同约定支付的利息费用。

(三) 对纳入储备土地未供应前采取必要的措施予以保护、管理等的支出。

(四) 应缴的有关税费。包括项目前期费用、耕地占用税、耕地开垦费,土地使用税等。

(五) 社会中介费。指委托社会中介机构进行的评估、测绘、勘察等需要支付的费用。

(六) 根据国家有关规定提取的项目承担单位管理费。

(七) 土地整理的费用。包括临时围墙、渣土清运、地上苗木搬迁、土壤污染修复和治理等费用。

第八条 年度资金预算申请

土地储备机构根据年度储备计划编制土地储备资金预算,经区土地储备成本认定工作小组初审后报区政府批准,并纳入政府性基金预算。

第九条 项目预算调整

项目资金实行严格的预算管理制度，项目承担单位必须严格按照批准的预算执行。在实施过程中发生需要调整预算情形的，项目承担单位应向土地储备机构书面说明原因，并附有关证明材料。土地储备机构对需调整预算的项目加以汇总，报区土地储备成本认定工作小组审核后进行调整，并报区政府批准。

第十条 项目决算和审计

土地储备项目完成后，项目承担单位应向土地储备机构申请项目决算。土地储备机构应当通过招标方式确定审计机构，由审计机构主要对以下内容进行审计，审计结果报土地储备成本认定工作小组确认后办理项目核销：

- （一）项目预算的编制依据是否合理；
- （二）项目资金的使用是否符合预算；
- （三）资金的使用是否超范围和标准；
- （四）项目预算调整的手续是否齐备；
- （五）有关财务凭证、资料是否真实、有效、完备。

第十一条 监督

区发展改革委、区建设管理委、区财政局、区规划土地局等单位要加强对储备土地的全过程管理，建立健全土地成本资金的监督检查制度。

