附件1

益阳市中心城区土地储备资金管理办法

（草案）

第一条 为加强土地储备资金财务管理，根据《预算法》、《财政部国土资源部关于印发土地储备资金财务管理办法的通知》（财综〔2018〕8号）、《财政部国土资源部关于印发地方政府土地储备专项债券管理办法〈试行〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《财政部关于印发土地储备项目预算管理办法（试行）的通知》（财预〔2019〕89号）、《益阳市政府办公室关于印发益阳市中心城区土地储备管理办法（试行）的通知》（益政办发〔2020〕14号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所指市中心城区为中共益阳市委、市人民政府印发《关于调整优化市与资阳区、赫山区、高新区财政体制的通知》（益发〔2020〕7号）规定的城市建设规划区域。

第三条 本办法所称土地储备资金是指市土地储备发展中心（以下简称“市储备中心”）按照国家有关规定，负责中心城区土地征收、收购、优先购买、收回以及对其进行前期开发、管护等所需的资金。本办法适用于土地储备资金预算管理和财务收支活动。

第四条 市储备中心设立土地储备资金专户，土地储备资金实行专款专用、分账核算，并实行预决算管理。

第五条 土地储备资金从下列渠道筹集：

（一）从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给市储备中心的征地和拆迁补偿费用、土地收购费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；

（二）按土地（不含工业用地）出让成交价款4%的标准安排土地储备专项资金；

（三）申请发行的土地储备专项债券资金；

（四）从储备土地临时利用收益中安排用于土地储备的资金；

（五）经财政部门批准可用于土地储备的其他资金。

第六条 市财政局根据土地储备的需要以及预算安排，拨付用于土地储备的各项资金。

第七条 土地储备专项债券资金由市财政纳入政府性基金预算管理，并由市储备中心专项用于土地储备，具体的资金拨付、使用、预决算管理严格执行财政部、自然资源部关于地方政府土地储备专项债券管理的规定。

第八条 土地储备资金使用范围具体包括：

（一）征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用。包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用；

（二）征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期土地开发费用，仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出；

（三）用于土地储备的债券本息支出；

（四）实施土地储备的相关费用。包括实施土地储备所需的测绘、设计、确权登记、地价评估以及管护所需围栏、围墙建设、监控、委托管护等支出。

第九条 市储备中心所需的人员经费和必要的工作支出，应当与土地储备资金分账核算，纳入预算管理，不得与土地储备资金相互混用。

第十条 市储备中心在持有储备土地期间，临时利用土地取得的收入（不包括供应储备土地取得的土地出让收入，以下简称“储备土地临时利用收入”），包括下列范围：

（一）出租储备土地取得的临时性收入；

（二）临时利用储备土地取得的收入；

（三）储备土地的地上建筑物及附着物处置收入；

（四）其他临时性收入。

第十一条 储备土地临时利用收入全部缴入市财政，实行“收支两条线”管理。

第十二条 市储备中心应当于每年第二季度参照本年度土地储备计划及供地计划，按宗地或项目编制下一年度土地储备资金收支预算草案，经市自然资源和规划局审核后，报市财政局审核，其中：属于政府采购和政府购买服务范围的，应当按照规定分别编制政府采购和政府购买服务预算。

第十三条 市财政局应当及时批复土地储备资金收支项目预算。

土地储备资金收支项目预算确需调剂的，应当按照国家有关预算调剂的规定执行。

第十四条 市储备中心应当严格按照市财政局批复的土地储备资金预算执行，并根据已审定的土地收储、收购方案，提出用款申请，经市自然资源和规划局审核，报市财政局审批，资金支付按国库集中支付制度执行。

第十五条 市储备中心从市财政局拨付的土地出让收入中安排用于征地和拆迁补偿、土地收购、土地开发等支出，按照财政部门的规定分别填列政府收支分类科目。

第十六条 每年年终，市储备中心应当制定年度土地储备资金收支项目决算草案，并详细提供宗地或项目支出情况，报市自然资源和规划局、市财政局审核。

第十七条市财政局会同市自然资源和规划局建立绩效评价制度，对土地储备资金开展绩效评价，按要求编制绩效目标，做好绩效目标执行监控，并将绩效评价结果作为市财政安排土地储备资金收支预算的重要依据。

第十八条 市财政局、市自然资源和规划局应当加强对土地储备资金使用情况以及市储备中心执行会计核算制度、政府采购制度等的监督检查，确保土地储备资金专款专用，努力提高土地储备资金使用效益。

第十九条 违反本办法规定，按照《预算法》《财政违法行为处罚处分条例》等国家有关法律法规的规定追究相关责任人员责任，涉嫌犯罪的，依法移送司法机关处理。

第二十条 本办法自发布之日起施行。

附件2

益阳市中心城区土地储备成本核算办法

（草案）

第一条 为规范市中心城区储备土地成本核算，根据《财政部关于印发土地储备资金财务管理办法的通知》（财综〔2018〕8号）、《益阳市人民政府办公室关于印发益阳市中心城区土地储备管理办法（试行）的通知》（益政办发〔2020〕14号）、《益阳市中心城区土地储备资金管理办法》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所指市中心城区为中共益阳市委、市人民政府印发《关于调整优化市与资阳区、赫山区、高新区财政体制的通知》（益发〔2020〕7号）规定的城市建设规划区域。

第三条本办法所称土地储备成本是指在土地储备过程中发生的各类成本费用，包括土地取得成本、前期开发成本、管护成本、供应成本、财务成本等。

第四条土地取得成本包括以下项目：土地收购补偿费、新增建设用地报批各项税费、征地拆迁补偿费和在土地取得过程中发生的测量、房地产评估、环境评价、实地调查、可行性论证、招投标代理、法律服务、会计服务、相关协调等费用。

（一）土地收购补偿费根据房地产评估结果、与原权利人磋商确定。

（二）新增建设用地报批各项税费包括耕地开垦费、耕地占用税、水利建设基金、失地农民养老保险、新增建设用地有偿使用费、水土保持费、植被恢复费、城乡建设用地增减挂钩指标和耕地指标调节费等，根据有关法律、法规、政策按实确定。

（三）征地拆迁补偿费是指依法征收土地的过程中，按照省、市人民政府相关规定的标准进行补偿安置的费用，包括征地补偿费、拆迁补偿费、安置补助费、杆线迁移费、征地拆迁工作经费、征地拆迁不可预见费、整体腾地奖、征拆支持配合奖等。

经依法征收农村集体所有土地的，按照市政府相关规定的标准进行补偿安置。

（四）在土地收购、收储过程中实际发生的测量、房地产评估、环境评价、实地调查、可行性论证、招投标代理、法律服务、会计服务、用地报批资料扫描组卷和协调等费用按行业标准结合市场价格参照“附件”确定费用标准。

第五条 前期开发成本是指土地储备在前期开发过程中发生的有关费用，包括拆除清表费用和与储备宗地相关的基础设施建设费用。

（一） 拆除清表费是指拆除储备宗地上建（构）筑物、清除地面上附着物的工程费用，按工程量、行业标准和市场价格按实确定费用标准。

（二） 基础设施建设费是指城市道路网以外的、与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设费用。包括工程设计费用、建安直接费用、监理费用、管理费用、工程税费、招投标代理费、会计服务费用、工程测量费用等，以工程预算为基础，结合益阳市即时工程造价定额标准、工程量、行业标准和市场价格参照“附件”确定费用标准。

第六条 管护成本是指为管理、维护储备土地，按照上级创文、创卫等有关要求而发生的有关费用，包括围挡建设费、监控设施费、托管服务费、创文创卫设施费等，根据上级有关规定和市场价格参照“附件”确定费用标准。

第七条 供应成本是指储备土地在进入土地市场交易前发生的有关费用，包括测量费、土地评估费、广告费、规划设计费等，根据行业规定、市场价格参照“附件”确定费用标准。

第八条 财务成本是指在土地储备过程中所发生的银行利息等财务费用。

第九条 储备土地的成本纳入预算管理。市土地储备发展中心（以下简称“市储备中心”）根据土地储备年度计划，编制拟收购、收储地块成本预算方案，报市自然资源和规划局、市财政局审核。

第十条 储备土地供应后，市储备中心及时根据已审定收购、收储地块成本预算，储备地块实际发生的成本状况，整理土地结算资料，编制储备地块成本核算方案，提交市财政投资评审中心进行评审，市财政局会同市自然资源和规划局审核后报市人民政府审定。

第十一条 本办法自印发之日起施行。

附件

市中心城区储备土地项目应交服务性收费项目

收费标准明细表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 收费  单位 | 收费项目 | 收费依据 | 收费标准 |
| 01 | 测绘  机构 | 拨地定桩（含界桩） | 国家测绘局《测绘生产成本定额》（财建〔2009〕17号）、湘价服〔2009〕36号 | 400元/点 |
| 地形、地籍测绘费 | 不超过规定收费标准的50% |
| 土方测量费 |
| 02 | 土地评估机构 | 土地出让评估 | 《湖南省土地评估收费指导意见》（湘土协发〔2019〕26号） | 不超过规定收费标准的50% |
| 房地产收购评估 | 湘价服〔2003〕179号 | 不超过规定收费标准的30% |
| 土地抵押评估 |
| 土地注资评估 |
| 土地开发可行性认证报告 |
| 03 | 造价  机构 | 土方及围墙工程造价咨询费 | 湘价服〔2009〕81号、湘价服〔2010〕121号 | 不超过规定收费标准的50% |
| 04 | 招标代理机构 | 招标代理费 | 《湖南省招标代理服务收费标准》（湘招协〔2015〕6号） | 不超过规定收费标准的40% |
| 05 | 监理  公司 | 工程监理费 | 湘价服〔2007〕76号、湘价服〔2011〕57号 | 不超过规定收费标准的50% |
| 06 | 地质勘测机构 | 矿产资源勘探 | 湘财建〔2011〕2号 | 以当年通知为准 |
| 工程地质勘察 | 湘价服〔2002〕41号、湘价服〔2011〕57号 | 不超过规定收费标准的50% |
| 07 | 会计师事务所 | 地块清算审计费 | 湘价服〔2010〕183号 | 5000元/宗 |
| 年报审计、验资审计、收购（收回）成本审计 | 不超过规定收费标准的50% |
| 08 | 土地规划机构 | 土地利用规划调整 | 湘土学发〔2013〕5号 | 不超过规定收费标准的80% |

**附件3**

**益阳市中心城区土地储备成本控制管理办法**

（草案）

第一条 为规范市中心城区土地储备成本支出行为，加强土地储备成本控制管理，根据《财政部国土资源部关于印发土地储备资金财务管理办法的通知》（财综〔2018〕8号）、《益阳市政府办公室关于印发益阳市中心城区土地储备管理办法（试行）的通知》（益政办发〔2020〕14号）、《益阳市人民政府购买服务管理实施办法（暂行）》（益财综〔2018〕310号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所指市中心城区为中共益阳市委、市人民政府印发《关于调整优化市与资阳区、赫山区、高新区财政体制的通知》（益发〔2020〕7号）规定的城市建设规划区域。

第三条 储备土地成本控制管理应坚持依法依规、市场竞争、公开公平的原则，通过采取降低收费标准、定额包干和合理控制土地前期开发工程等措施，实现储备土地成本的合理控制和规范管理。

第四条 市土地储备发展中心（以下简称市储备中心）在实施土地储备过程中，应制作并保存土地现状影像资料。

第五条 按宗地实行储备土地成本预、决算制度。储备土地成本预算、决算方案按《益阳市中心城区土地储备成本核算办法》的有关规定确定。

第六条 市储备中心在储备土地报批、前期开发等过程中协调管理所需工作经费，按照当年新增建设用地面积（不含城乡新增建设用地增减挂钩项目批回的新增土地）实行包干控制，经费包干标准为1200元/亩，并实行超支不补、结余留转下年使用。

协调管理工作经费实行限额包干控制后，储备土地所涉及的前期开发工程，不得重复计提建设单位管理费等工作性协调经费。

第七条 市储备中心严格按照征地拆迁、腾地交付等工作进度分批次拨付各项费用。

第八条 储备土地前期开发和管护，涉及工程施工项目的，工程预算须经市财政投资评审中心评审；施工单位须通过政府采购或招投标方式确定。

第九条 储备土地的前期开发原则上不实施土方回填(外运)、场地平整工程。确需实施的，报市自然资源和规划局批准。

第十条 储备土地临时围墙(围栏)工程，采取明确建设标准、限定包干单价、按量据实结算的方式，由市储备中心按程序组织实施。对于地块边界现状为水塘、地貌落差在1.5米以上(含1.5 米)的不再修建围墙，改为修建铁丝围栏（上级创文、创卫有特殊要求的除外）。

第十一条 储备土地收回(收购)、征收、存续期间需支付的相关服务性费用，比照政府投资项目服务费的标准执行，相关广告费等据实列支。

第十二条 储备土地管护费用按以下方法进行控制。

（一）城市郊区或偏远地区的单宗储备地块，按每宗每月500元左右进行控制，需修建临时管护用房、居住在储备地块管护的，可适当提高管护费用标准，但每宗每月不得突破1000元；

（二）城市核心区储备地块的管护费用按每人每月800元的标准进行控制，每名管护人员管护的储备地块面积不得低于300亩或宗地数量不得少于3宗；

（三）储备宗地管护期限不得超过土地征收、收购(收回)之日与土地出让交付之日所涵盖的时间段，管护期限不足15天的按半个月计算，看管期限达到15天以上(含15天)的按1个月计算；

（四）市储备中心须与管护方签订《储备土地管护协议》，明确管护方的责任与义务，对履责不到位导致储备土地损失的，须相应扣减管护费用；

（五）积极探索创新储备地块委托看管方式，通过政府采购、公开招投标等形式，引进专业机构实施地块看管，提升储备地块管理水平。

第十三条 本办法自发布之日起施行。

**附件4**

**益阳市中心城区土地储备征收工作包干及**

**奖励办法**

（草案）

第一条 为进一步推动市中心城区储备土地的征地拆迁工作，根据《益阳市人民政府办公室关于印发益阳市中心城区土地储备管理办法（试行）的通知》（益政办发〔2020〕14号）及市人民政府关于土地征收的有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所指市中心城区为为中共益阳市委、市人民政府印发《关于调整优化市与资阳区、赫山区、高新区财政体制的通知》（益发〔2020〕7号）规定的城市建设规划区域。

第三条 根据市人民政府授权市土地储备发展中心（以下简称市储备中心）统一组织实施市中心城区储备土地征地、拆迁、安置工作。

市储备中心根据土地收储方案与市征地拆迁事务中心（以下简称市征拆中心）、各区政府（管委会）按宗地签订《集体土地的征地拆迁安置工作协议》，各区政府（管委会）按协议约定负责组织实施辖区内集体土地的征地、拆迁、安置工作。

市储备中心根据土地收储方案委托国有土地上房屋征收部门依法具体实施国有土地上房屋征收工作，并按宗地签订《国有土地的征收拆迁安置工作协议》。

第四条 《集体土地的征地拆迁安置工作协议》《国有土地的征收拆迁安置工作协议》实行经费包干，包干经费包括征地拆迁补偿及安置费、工作经费、不可预计费和整体腾地奖励等，具体标准按市人民政府有关规定执行。

第五条 为充分调动储备土地征收一线（指乡、镇、街道及村、居委会）工作人员积极性，提高征收工作效率，设立储备土地征收支持配合奖，奖励金额不超过按房屋拆迁安置补偿费总额的1%，征收支持配合奖计入土地成本，具体奖励标准按宗地核算，报市自然资源和规划局、市财政局核定。

第六条 征收支持配合奖由市储备中心在办理储备土地成本决算前，一次性拨付给区政府(管委会)，由区政府(管委会)奖励给乡镇(街道)及村(居)委会，并重点向村(居)委会倾斜，区级财政不得调剂使用。

第七条 区政府(管委会)应制定对乡镇(街道)及村(居)委会征收工作的考核奖励办法，按照“统一考核、集中使用、奖优惩劣”的原则安排使用征收支持配合奖，在征地单位支付的奖励资金总额内，可自行制定奖励标准。征收支持配合奖的兑现与拨付，应与《征收拆迁安置工作协议》约定的征收工作完成期限挂钩，区政府(管委会)对在约定期限内提前完成征收工作的乡镇(街道)、村(居)委会，应给予重点奖励；对超过约定期限完成征收工作的乡镇(街道)、村(居)委会，应相应扣减其征收支持配合奖，直至取消奖励。

第八条 市储备中心根据《集体土地的征地拆迁安置工作协议》《国有土地的征收拆迁安置工作协议》按征收进度分批次拨付相关费用。市储备中心与各区政府（管委会）、国有土地上房屋征收部门签订协议后5个工作日内按相关规定预付包干总额的30%，其余资金按征收进度及时支付至90%，征收工作完成并交付土地之日起5个工作日内支付余下的10%。

第九条 储备土地征收完成后，区政府（管委会）向市储备中心申请验收，验收合格后，纳入土地储备库统一管理。

第十条 本办法自发布之日起施行。