

重庆市规划和自然资源局 关于印发《重庆市国有土地使用权 收回收购办法》的通知

渝规资规范〔2020〕15号

各区县（自治县）规划自然资源局，各有关单位：

《重庆市国有土地使用权收回收购办法》已经2020年第24次局长办公会审议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

重庆市规划和自然资源局

2020年11月30日

重庆市国有土地使用权收回收购办法

第一章 总则

第一条 为规范国有土地使用权收回收购行为，维护公共利益，保障土地权利人合法权益，促进土地资源高效配置和合理利用，根据《中华人民共和国民法典》、《中华

《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 国有土地使用权收回适用于《中华人民共和国土地管理法》第五十八条第（一）项规定的收回国有土地使用权且无地上建筑物的情形。拟收回的国有土地使用权已分摊至其他项目业主共有的情形，不适用本办法。

国有土地使用权收购适用于土地储备整治机构收购国有土地使用权的情形。

第三条 市规划自然资源行政主管部门负责指导、监督全市国有土地使用权收回收购工作；审查市级土地储备整治机构编制的收购方案。

区县（自治县）规划自然资源行政主管部门负责制定辖区内的收回方案，统筹辖区内国有土地使用权收回收购工作。

土地储备整治机构受同级规划自然资源行政主管部门的委托，承担国有土地使用权收回收购的具体事务工作。

第二章 程序

第一节 收回程序

第四条 拟收回国有土地使用权的，按下列程序办理：

（一）告知。区县（自治县）规划自然资源行政主管部门应当将拟收回国有土地使用权的原因、面积、范围等情况书面告知土地使用权人，充分听取土地使用权人的意见。

（二）调查。土地储备整治机构负责对拟收回土地进行调查，重点对拟收回国有土地使用权的权属、面积、证载用途、规划用途、土地他项权利、使用期限、污染状况、实际使用现状等情况进行调查，收集土地出让（转让）合同、土地使用权人入驻时的投资建设承诺、享有的地价优惠、投资奖励等情况。

（三）审计（评估）。土地储备整治机构负责委托土地审计（评估）机构，对拟收回国有建设用地使用权收回补偿价格予以审计（评估）。

（四）收回方案。区县（自治县）规划自然资源行政主管部门应当会同同级财政部门拟定收回方案，明确收回标的、收回价格、资金来源、土壤污染治理责任、抵押查封和租赁关系解除等事宜，并报请同级人民政府（管委会）批准后实施。

（五）公告与听证。区县（自治县）规划自然资源行政主管部门应当将收回方案在同级人民政府（管委会）公众信息网和拟收回地块处同时进行告示，公告期三十日。

土地使用权人申请听证的，区县（自治县）规划自然资源行政主管部门应当按照有关规定组织听证。

（六）收回决定。区县（自治县）规划自然资源行政主管部门根据听证情况完善收回国有土地使用权方案，按程序报有批准权的人民政府（管委会）下达收回国有土地使用权批复。区县（自治县）规划自然资源行政主管部门依据收回国有土地使用权批复下达《收回国有土地使用权决定书》，并依法送达土地使用权人，同时抄送收回方案确定的补偿款支付主体。

（七）支付补偿款。补偿款支付主体应当在《收回国有土地使用权决定书》送达后的十五日内，向原土地使用权人支付补偿款；不能直接支付的，补偿款支付主体应当将补偿款交由有关部门设立的专户予以代存。代存之日起十个工作日内，补偿款支付主体应当将土地补偿款代存的情况书面告知原土地使用权人及相关权利人。

（八）注销登记。在支付补偿价款或者将补偿价款代存情况告知权利人后，《收回国有土地使用权决定书》规定的注销时限届满，由有批准权的人民政府（管委会）确定的土地收回后的管护主体凭《收回国有土地使用权决定书》等材料请求属地不动产登记机构直接注销土地使用权登记。

第五条 收回方案应当包括下列内容：

- （一）收回国有土地使用权的原因；
- （二）土地使用权人名称或姓名、组织机构代码或身份证号码、住所地；
- （三）拟收回土地的位置、面积、范围、证载用途、剩余使用年限、利用现状、土壤污染等情况；
- （四）抵押、查封情况及处置建议；
- （五）租赁关系情况及处置建议；
- （六）土壤污染情况及处置建议；
- （七）拟收回价格确定情况；
- （八）资金来源、补偿款支付主体及补偿款拨付安排；
- （九）土地收回后的管护主体；
- （十）其他需说明的事项；
- （十一）附图。

第六条 《收回国有土地使用权决定书》应当包括下列内容：

- （一）土地使用权人名称或姓名、组织机构代码或身份证号码、住所地；
- （二）批准机关；
- （三）收回国有土地使用权的事实和依据；
- （四）地块位置、面积、范围、证载用途、剩余使用

年限、利用现状、土壤污染等情况；

- (五) 补偿价格、补偿款支付主体及补偿款拨付安排；
- (六) 土地使用权人应当履行的义务；
- (七) 注销土地使用权登记的时限；
- (八) 申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和时限；
- (九) 其他需要说明的事项；
- (十) 作出决定的行政机关名称和时间；
- (十一) 附图。

第二节 收购程序

第七条 拟收购国有土地使用权的，按下列程序办理：

(一) 调查。土地储备整治机构对拟收购的国有土地使用权及地上建构筑物的权属、面积、证载用途、土地他项权利、使用期限、规划用途、污染状况、实际使用现状等情况进行调查，收集土地出让（转让）合同、土地使用权人入驻时的投资建设承诺、享有的地价优惠、投资奖励等情况。

(二) 评估。由土地储备整治机构和土地使用权人在协商一致的基础上，委托有资质的评估机构按照本办法的规定对拟收购的国有土地使用权及地上建构筑物进行收购价格评估。

（三）协商。土地储备整治机构依据调查和土地使用权价格评估结果，与土地使用权人协商，就收购行为达成一致意见。

（四）拟订方案。经协商达成一致意见后，土地储备整治机构应当编制收购方案，明确收购标的、收购价格、资金来源、土壤污染治理责任、抵押查封和租赁关系解除等事宜。

（五）方案审查。国有土地使用权的收购，实行分级审查。市级土地储备整治机构收购国有土地的，应当将收购方案报请市规划自然资源行政主管部门会同市财政主管部门等有关单位初审后，报请市人民政府批准后实施；区县（自治县）土地储备整治机构收购国有土地的，应当将收购方案报同级规划自然资源行政主管部门会同同级财政主管部门初审后，报请同级人民政府（管委会）批准后实施。

（六）签订合同。土地储备整治机构依据同级人民政府的批准意见，与土地使用权人签订《国有土地使用权收购合同》。

（七）支付价款。土地储备整治机构应当根据《国有土地使用权收购合同》约定，支付收购价款。

（八）土地储备和注销登记。土地储备整治机构按照

有关规定办理土地储备批复。土地储备整治机构持土地储备批复文件、《国有土地使用权收购合同》等资料向属地不动产登记机构申请办理土地使用权及地上建构筑物所有权注销登记。

（九）交付土地。土地使用权人按照《国有土地使用权收购合同》约定，向土地储备整治机构交付被收购土地和地上建构筑物。

第八条 收购方案应当包括下列内容：

（一）土地使用权人的名称或姓名、组织机构代码或身份证号码、住所地；

（二）拟收购土地的位置、面积、范围、证载用途、剩余使用年限、建构筑物、土壤污染等情况；

（三）抵押、查封情况及处置建议；

（四）租赁关系情况及处置建议；

（五）土壤污染情况及处置建议；

（六）拟收购价格确定情况；

（七）资金平衡测算、资金来源、资金拨付安排；

（八）土地及地上建构筑物收购后的管护安排；

（九）收购土地是否纳入储备等其他需说明的事项；

（十）附图。

第九条 《国有土地使用权收购合同》应当包括下列内

容：

（一）收购各方的名称或姓名、组织机构代码或身份证号码、住所地；

（二）拟收购土地的位置、面积、范围、证载用途、剩余使用年限、建构筑物、土壤污染等情况；

（三）收购价格和支付方式；

（四）不动产权证原件移交的时限；

（五）交付土地的条件和时限；

（六）土地使用权人自愿放弃土地使用权和建筑物所有权的承诺；

（七）注销土地及地上建构筑物权利证书的时限和方式；

（八）双方的权利义务及违约责任；

（九）纠纷的处理方式；

（十）其他需约定事项；

（十一）附图。

第十条 收购土地需满足以下条件方可实施交地：

（一）土地使用权及地上建构筑物权属清晰，无权属争议；

（二）查封、抵押、租赁等他项权利已经解除；

（三）土壤污染治理已实施完毕或明确土地污染治理

的责任承担主体和费用处理原则；

（四）收购土地范围内可以搬迁设施设备已完成搬迁、拆除，或已明确后期处置原则。

（五）收购合同中约定的其他事项。

第三章 价格确定

第一节 收回补偿价格

第十一条 国有土地使用权收回补偿价格包括原土地使用权人在该宗土地上的成本投入、税费、利息以及合理利润。

第十二条 原土地使用权人在该宗土地上的成本投入包括土地取得成本费用及实际发生的土地前期开发费、间接费用，采取审计方式确定。原土地使用权人在宗地上的成本投入计算截止时间以政府发布国有土地使用权收回方案公告的日期为准。

（一）土地取得成本费用按原土地使用权人依据国有土地使用权出让合同约定或划拨决定书规定实际支付的土地价款，扣除原土地使用权人享受的土地减免或优惠政策的价格确定。

原国有土地使用权出让合同未约定或划拨决定书未规定土地价款的，由土地储备整治机构委托土地评估机构评

估原土地使用权人首次从政府依法取得土地时点、原批准规划条件下的土地价格作为国有建设用地使用权出让合同约定或划拨决定书规定的土地价款。

原土地使用权人首次从政府依法取得土地时，实际另行支付了征收拆迁费用，但未在国有土地使用权出让合同约定或未在划拨决定书中规定的，应据实计入土地取得成本费用。

以工程项目等价配置土地等情形取得土地的，其土地取得成本费用以审计部门对该项工程的审计决算报告审定的金额为准。

（二）土地前期开发费包括项目开发前期的可行性研究费、规划设计费、水文地质勘察费、场地平整费、临时设施费等，以实际发生的费用数额确定。

因票据缺失，原土地使用权人无法提供相应费用数额的，应按照市场公允的原则，结合费用实际发生时间的市场价格合理确定。

（三）间接费用是指为实施宗地管理而发生的看护费、差旅费、办公费等，应按照市场公允的原则，结合实际发生的时间、区域社会平均成本等因素综合确定。

第十三条 税费是原土地使用权人取得该宗土地以及在该宗土地开发投入过程中实际已缴纳的各项税收和规

费。

第十四条 利息按原土地使用权人对该宗土地的成本投入及缴纳的税费之和、相应资金实际占用时间、年化贷款利率三者的乘积确定。

第十五条 相应资金实际占用时间按照原土地使用权人对该宗土地的成本投入及缴纳的税费发生的日期与政府向社会公告国有土地使用权收回方案的日期之间的时间差确定。

第十六条 贷款利率按下列方式执行：

（一）相应资金实际占用时间在3年以及3年以下的，按以下方式执行：

1. 通过金融机构贷款的，按与金融机构签订的借贷合同约定的贷款利率执行；

2. 通过民间借贷的借贷双方有约定贷款利率的，借贷利率小于同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率上浮20%的，年化利率按双方约定的借贷利率执行；贷款利率大于或等于同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率上浮20%的，利率按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率上浮20%执行。通过民间借贷的借贷双方未约定贷款利率的，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率执行。

3. 使用自有资金的，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率执行。

（二）相应资金实际占用时间在3年以上的，前3年的年化贷款利率计算按照本条第（一）项执行，超过3年部分的年化贷款利率，按同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率执行。

第十七条 合理利润按下列方式确定：

（一）资金实际占用时间在3年以下的，合理利润按原土地使用权人在该宗土地的成本投入、资金实际占用时间、年化合理利润率三者的乘积确定。

（二）资金实际占用时间在3年及3年以上的，合理利润统一按3年占用时间计算。

第十八条 第十七条规定的资金实际占用时间的计算方式参照本方法第十五条执行。

第十九条 年化合理利润率由市规划自然资源行政主管部门会同市财政部门等单位依据经济发展水平、土地市场状况、土地级别等因素综合考虑确定，原则上不得超过以下上限范围：

（一）除交通运输、机场、港口、桥梁、通讯、水利，以及城市供排水、供气、供电基础设施建设外的划拨国有建设用地收回的，年化合理利润率上限为1.5%。

(二)工业用地(含参照工业用地出让的土地)收回的年化合理利润率上限为2%;商住用地收回的年化合理利润率上限为4%。

第二节 收购价格

第二十条 国有土地使用权收购价格由国有土地使用权和地上构筑物、附着物、合法建筑物的评估价格组成。

评估时点以委托评估合同签订的时间为准。评估报告有效期届满的应当重新评估。

第二十一条 以出让方式取得国有土地使用权的,应当综合考虑土地位置、原依法批准的规划条件(按土地出让合同和不动产权证确定)、土地开发程度和剩余土地使用年限等因素进行评估。

第二十二条 以划拨方式取得国有土地使用权的,应当综合考虑土地位置、原依法批准的规划条件(按划拨决定书和不动产权证确定)、土地开发程度等因素进行评估。

第二十三条 构筑物、附着物、合法建筑物的补偿价格由评估机构采用成本法进行评估,按照重置价格并考虑折旧因素确定。

第三节 价格调减

第二十四条 拟收回、收购土地存在土壤污染的，应当由原土地使用权人负责治理。原土地使用权人不能治理的，可以委托土地储备整治机构实施治理，但土壤污染治理费用应当由土地使用权人承担，在收回、收购价款中单列扣除。

第二十五条 在土地出让或划拨时享受了地价减免或优惠政策的，应当按以下方式处理：

（一）未按土地出让合同约定或划拨决定书规定修建学校、道路等配套工程的，应当由规划自然资源行政主管部门委托有资质的工程造价机构，按照正式签订委托合同的时点，根据配套工程类型、建筑面积、单位造价等经济技术指标测算出未建配套工程的成本，加上以原实施配套工程时点的工程造价为基数、以原实施配套工程时点至正式签订委托合同之日为期限计算出的利息，一并在收回、收购价款中予以扣除。

（二）出让土地时设置了修建酒店、商业自持或按一定价格回购等限制条件，土地使用权人未按约定履行的，应当由规划自然资源行政主管部门委托有资质的评估机构以委托之日作为评估时点，按有无限制条件下的土地价格分别进行评估，其差值在收回、收购价款中予以扣除。

（三）工业用地享受了地价优惠政策，但未履行土地

出让合同或招商引资有关协议约定的义务，应当由规划自然资源行政主管部门委托有资质的评估机构，以该宗地首次出让合同约定的土地出让时点作为评估期日，以成本逼近法评估该宗工业用地价格与该宗地首次出让合同约定的土地出让价格的差值，并在收回、收购价款中予以扣除。

（四）其它享受免交、减免、返还地价和转增资本金等优惠政策的，应当对具体优惠价格进行量化，并在收回、收购价款中予以扣除。

第四章 附则

第二十六条 依据《中华人民共和国土地管理法》第五十八条（一）项规定收回有地上建筑物的国有土地使用权，按国有土地上房屋征收有关规定执行。

第二十七条 属于闲置土地收回的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部第 53 号令）的规定执行。但确因非企业自身原因导致土地闲置需要收回的，其补偿价格的确定可以参照本办法执行。

第二十八条 本办法自印发之日起施行。原《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市国有建设用地使用权收回收购办法（试行）〉的通知》（渝国土房管规发〔2016〕1号）同时废止。