乐清市国有土地使用权出让收支

管理办法（征求意见稿）

1. 总 则

一、为规范国有土地使用权出让收支管理，根据 《中华人民共和国土地管理法》《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出让收支管理办法的通知》（财综〔2006〕68 号）和《浙江省财政厅、国土资源厅、中国人民银行杭州中心支行转发财政部 国土资源部 中国人民银行关于印发国有土地使用权出让收支管理办法的通知（浙财综字〔2007〕23号）》《浙江省人民政府办公厅关于调整耕地开垦费等有关政策的通知》（浙政办函〔2025〕2号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

二、本办法所称国有土地使用权出让收入（以下简称“土地出让收入”）是指市政府以出让等方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款。具体包括：

（一）以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款（不含代收代缴的税费）；

（二）转让划拨国有土地使用权或者依法利用原划拨土地进行经营性建设应当补缴的土地价款；

（三）处置抵押划拨国有土地使用权应当补缴的土地价款；

（四）转让房改房、经济适用住房按照规定应当补缴的土地价款；

（五）改变出让国有土地使用权土地用途、容积率等土地使用条件应当补缴的土地价款，以及其他和国有土地使用权出让或者变更有关的收入等；

（六）自然资源和规划部门依法出租国有土地向承租者收取的土地租金收入；出租划拨土地上的房屋应当上缴的土地收益；

（七）土地使用者以划拨方式取得国有土地使用权， 依法向市政府缴纳的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、被征地农民社会保障费、保持被征地农民原有生活水平补贴等费用；

按照规定依法向国有土地使用权受让人（以下简称“受让人”）收取的定金、保证金和预付款，在国有土地使用权出让合同（以下简称“土地出让合同”）生效后可以抵作土地价款。划拨土地的预付款也按照上述要求管理。

 三、土地出让收支全额纳入地方政府性基金预算管理。土地出让收入全部缴入地方国库，支出一律通过地方政府性基金预算从土地出让收入中予以安排，实行彻底的“收支两条线”管理。

四、 市自然资源和规划部门、市财政部门、市税务部门、地方国库按照职责分工，分别做好土地出让收支管理工作。

市自然资源和规划部门负责制定和落实土地出让年度计划、土地储备计划，按宗地管理与核算要求建立出让土地宗地管理档案并提供宗地费源信息。

市财政部门负责土地出让收支管理和征收管理工作，按宗地管理与核算要求建立土地出让分宗地收入核算，建立健全土地出让收支报表体系，及时反映土地出让收支执行情况，做好土地出让收支预决算工作。

市税务部门负责土地出让收入征收和催收催缴、入库等各项业务，及时向市财政部门、市自然资源和规划部门提供相关报表和资料。

地方国库负责土地出让收入的收纳工作。

第二章 征收管理

 五、市自然资源和规划部门应当与受让人及时签订土地出让合同，明确约定受让人应当缴纳的土地出让收入具体数额、缴交国库的具体时限以及违约责任等，并协同市税务部门准确反映出让土地地号、位置、容积率、出让地块面积及建筑面积等基本要素，录入土地出让金管理系统，以利于市自然资源和规划部门、市财政部门、市税务部门、地方国库四方进行宗地核算与核对。

六、市自然资源和规划部门根据土地出让合同或者划拨用地批准文件，开具“土地出让金缴纳通知书”，通知书应当明确供应土地的面积、土地出让收入总额以及依法分期缴纳的具体数额和时限等，并配合市税务部门督促受让人依法缴纳土地出让收入。

七、非农业建设经批准占用耕地的项目，由占用耕地的单位或者个人负责开垦与占用耕地数量相等和质量相当的耕地，没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，按照规定在申请办理农用地转用审批前，由市自然资源和规划部门开具耕地开垦费和补充耕地资金缴款通知书，占用耕地的单位或者个人需足额缴纳。其中划拨类及村集体使用类项目，直接由用地单位缴纳；招拍挂出让类项目由市土地储备中心作为用地单位负责缴纳。待农转用项目批复后，由市土地储备中心负责缴纳耕地占用税。同步以清单形式写明各类费用的项目和金额，抄送市财政部门，作为市财政部门土地出让收入分解提取依据。

八、任何乡镇（街道）、部门和单位都不得以“招商引资”“旧城改造”“国有企业改制”等各种名义减免土地出让收入，或者以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让收入；也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者农民等。

第三章 使用管理

九、土地出让收入使用范围包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、支农支出、城市建设支出以及其他支出。

十、征地和拆迁补偿支出。包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，按照市政府批准的征地补偿方案、拆迁补偿方案以及市财政部门核定的预算执行。

 十一、土地开发支出。包括与前期土地开发相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、土地平整等基础设施建设支出，以及需要支付的银行贷款本息等支出，按照市财政部门核定的预算安排。

十二、支农支出。包括用于保持被征地农民原有生活水平补贴支出、补助被征地农民社会保障支出、农业土地开发支出以及农村基础设施建设支出。

（一）保持被征地农民原有生活水平补贴支出。从土地出让收入中，安排用于保持被征地农民原有生活水平的补贴支出，按照市政府规定以及市财政部门核定的预算执行。

（二）补助被征地农民社会保障支出。由市财政部门按照上级有关文件规定从缴入地方国库的土地出让收入中，安排用于补助被征地农民社会保障的支出，按照市政府规定以及市财政部门核定的预算执行。

（三）农业土地开发资金支出。按照《浙江省用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（浙财农〔2010〕30号）规定，由市财政部门从计提的农业土地开发资金中安排，按照核定的预算执行。

（四）农村基础设施建设支出。由市财政、各乡镇（街道）从土地出让收入中安排用于农村饮水、沼气、道路、环境、卫生、教育以及文化等基础设施建设项目支出，按照上级有关规定以及市财政部门核定的预算执行。

十三、城市建设支出。由市财政、各乡镇（街道）、功能区安排用于完善国有土地使用功能的配套设施建设以及城市基础设施建设支出，按照市政府规定以及市财政部门核定的预算执行。

十四、 其他支出。包括土地出让业务支出、缴纳新增建设用地有偿使用费、国有土地收益基金支出、保障性住房和住房改革支出、支付破产或者改制国有企业职工安置费用以及被征地农民基本养老保障风险准备金支出等。

（一）土地出让业务支出。包括出让土地需要支付的土地勘测费、评估费、公告费、场地租金和评标费用等，在土地出让业务支出科目中安排，使用按照市财政部门核定的预算安排。

（二）缴纳新增建设用地土地有偿使用费。市财政部门按照《财政部、国土资源部关于调整部分地区新增建设用地土地有偿使用费征收等别的通知》 （财综〔2009〕24号）规定执行。

（三）国有土地收益基金支出。从国有土地收益基金收入中安排用于土地收购储备的支出，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费、考古前置调查费、土壤污染状况调查费以及前期土地开发支出等，按照市政府批准的收购土地补偿方案、拆迁补偿方案及市财政部门核定的预算执行。

（四）公共租赁住房保障支出。由市财政部门从缴入地方国库的土地出让收入中，用于公共租赁住房保障支出，按照市政府规定以及市财政部门核定的预算执行。

（五）支付破产或者改制国有企业职工安置费用支出。根据国家有关规定，从破产或者改制国有企业国有建设用地使用权出让收入中，安排用于支付破产或者改制国有企业职工安置费用。

（六）农田水利建设资金支出。根据《财政部、水利部关于在土地出让收益中计提农田水利建设资金的通知》（财综〔2011〕48 号）规定，安排用于农田水利设施建设。

（七）教育资金支出。根据《财政部、教育部关于在土地出让收益中计提教育资金的通知》（财综〔2011〕62号）规定，安排用于教育相关支出，重点支持农村基础教育发展。

（八）弥补企业职工基本养老保险基金。根据《浙江省财政厅关于印发浙江省社会保障风险准备金管理办法的通知》（浙财社〔2021〕3号）规定，专项用于弥补企业职工基本养老保险基金缺口。

十五、土地出让收入的使用要确保足额支付征地和拆迁补偿费、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出，严格按照有关规定将被征地农民的社会保障费用纳入征地补偿安置费用，切实保障被征地农民的合法权益。在出让城市国有建设用地使用权过程中，涉及的拆迁补偿费要严格按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）等有关规定支付，有效保障被拆迁居民、搬迁企业及其职工的合法权益。

土地出让收入的使用要重点向农业农村支出倾斜，逐步提高用于农村基础设施建设、农业生产发展、农村社会事业、农业农村生态环境等农业农村支出的比例，逐步改善农民的生产、生活条件和居住环境，努力提高农民的生活水平。

土地前期开发要积极引入市场机制、严格控制支出，通过政府采购招投标方式选择评估、拆迁、工程施工、监理等单位，努力降低开发成本。

城市建设支出和其他支出要严格按照批准的预算执行。编制政府采购预算的，应当严格按照政府采购的有关规定执行。

第四章 土地出让收入的计提和分配

十六、土地出让收入中按以下项目计提和扣除（详见附件1）：

（一）国有土地收益基金；根据《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出让收支管理办法的通知》（财综〔2006〕68 号）和《 浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕）34号）规定，按出让国有土地使用权所取得的总成交价款的5%计提。

（二）农业土地开发资金；根据《财政部、国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉通知》（财综〔2004〕49号）规定，按出让面积每亩4100元计提。

（三）被征地农民基本养老保障调节基金；根据《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）和《浙江省人力资源和社会保障厅 浙江省财政厅 浙江省自然资源厅 国家税务总局浙江省税务局关于进一步做好被征地农民参加基本养老保险有关工作的通知》（浙人社发〔2020〕61 号）规定，按出让国有土地使用权所取得的总成交价款的6%计提。

（四）社会保障风险准备金；根据《浙江省财政厅关于印发浙江省社会保障风险准备金管理办法的通知》（浙财社〔2021〕3号）规定，按出让国有土地使用权所取得的总成交价款的15%的计提。

（五）教育资金；根据《财政部 教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）规定，按出让国有土地使用权所取得的总成交价款的2%预提。

（六）农田水利资金；根据《财政部 水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48 号）和《 浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕34号）规定，按出让国有土地使用权所取得的总成交价款的2%预提。

（七）土地出让业务支出；根据《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出让收支管理办法的通知》（财综〔2006〕68 号）规定，按出让国有土地使用权所取得的总成交价款的2%计提。

（八）新增建设用地土地有偿使用费；按照《财政部、国土资源部、中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）规定，按出让面积每平方28元缴纳。

（九）公共租赁住房保障支出；根据《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出让收支管理办法的通知》（财综〔2006〕68 号）和《 浙江省人民政府关于进一步加强国有土地使用权出让收支管理的通知》（浙政发〔2011〕34号）规定，按出让国有土地使用权所取得的总成交价款的2%计提。

（十）“腾笼换鸟”专项经费；根据《浙江省制高办 浙江省经信厅 浙江省财政厅关于做好“腾笼换鸟”专项经费管理工作的补充通知》规定，按土地出让收入的0.5%计提。

（十一）成本类费用；包括土地补偿费、安置补助费、耕地开垦费、补充耕地资金、土地收储成本等。具体金额按实际支出予以结算。

青苗补偿费、地上附着物补偿费、拆迁补偿费等费用由土地所属乡镇（街道）、功能区负担。

属地乡镇（街道）、功能区在征收、做地过程中应建立专账核算，在地块出让前，应及时将实际发生的成本类费用报送市自然资源和规划部门，由市自然资源和规划部门核实归集后并抄送市财政部门。

十七、国有土地使用权收入按上述标准计提和扣除后，剩余部分作为待分配收入，由市财政和乡镇（街道）、功能区财政按规定比例，通过预算安排使用。市财政与各乡镇（街道）、功能区的分成比例为：乐成中心城区区域内的国有土地出让，其土地出让收入由市财政全额统筹安排预算支出；柳市镇、乐清经济开发区、乐清湾港区按20%、80%的比例分成；其他乡镇（街道）按31%、69%的比例分成。

征用村集体的土地，用于经营性商住的，由各乡镇（街道）、功能区在各自的土地出让金分成所得中，按土地出让成交价的12%补助给被征地村；用于工业、福利性住宅、医疗、教育项目的，按每亩按10万元的标准，在土地征收方案批准后，由市财政部门与各乡镇（街道）、功能区分成比例结算、承担，并补助给被征地村。各乡镇（街道）、功能区不得以各种名义擅自突破政策给予被征地村相关补助。

十八、村集体安置留用土地出让的，土地出让收入一律全额缴入国库，按下列规定进行处置：

（一）村集体安置用地中，村民住宅建设部分与用于房地产开发部分全部出让用于房地产开发的，80%通过乡镇（街道）补助给村集体，20%由市财政统筹安排。

（二）村集体安置用地中，“三产”用房部分用地进入市场公开出让的，70%通过乡镇（街道）补助给村集体，30%部分划归市财政，主要用于被征地农民社会养老保险。

（三）对超过10%部分遗留的村集体留用安置土地进入市场公开出让的，50%通过乡镇（街道）补助给村集体，50%部分由市财政统筹安排。

十九、各乡镇（街道）、功能区支出市财政补助的土地出让收入时，应当向市财政部门提出预算申请，主要用于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。

第五章 国有土地使用权划拨价款收取规定

二十、国有土地使用权划拨价款依据土地取得成本确定，具体由补充耕地资金、片区综合价、保持被征地农民生活水平资金或国有土地收回成本、被征地农民养老保险资金、被征地村集体补助资金、其他等组成（详见附件2），全市范围内统筹考虑，一律按照95万/亩收取土地划拨价款。

二十一、土地划拨成本收支作为政府性基金预算收入和工程项目成本，应纳入相关预算管理范围。市自然资源和规划部门应认真对接各项目建设单位用地情况，准确测算全市全年土地划拨收入预算，全部计入年度政府基金收入范围。各建设单位在确保收支平衡的基础上，将工程项目土地划拨成本纳入工程项目预算，统筹考虑部门预算收支管理。

二十二、土地划拨价款在土地划拨批准之后一次性按划拨面积收取。土地划拨前已由用地单位实际分期支付的征地费用、补充耕地资金、社会保障等费用，在收取土地划拨地价款时可凭相关凭证材料予以直接抵扣，土地划拨价款按差额缴纳；其直接抵扣的相关凭证材料须经市自然资源和规划部门确认。（详见附件3，4）

二十三、按本办法规定的标准缴纳土地划拨成本且由乡镇（街道）、功能区负责投资实施的政府投资项目在全额缴纳土地划拨成本后，按划拨面积以每亩20万元的标准通过财力转移方式安排项目所属乡镇、功能区使用。

2020年1月1日（不包括本日）前已批准农转用征收的项目在本《办法》下发后申请供应的，不适用本《办法》标准，按原农转用征收批准时的标准支付缴纳土地划拨价款。

第六章 预决算管理

二十四、建立健全年度土地出让收支预决算管理制度。市自然资源和规划部门要在每年第三季度向各乡镇（街道）、功能区下达编制下一年度土地出让计划、土地收储计划及相应土地开发整理支出等，要求各相关单位于每年10月15日前上报，归集后于每年10月底前将下一年度土地出让及储备计划等报市政府批准。市财政部门根据市自然资源和规划部门审查通过的计划及有关乡镇（街道）、部门编制的土地出让收支预算，审核后汇总上报市政府批准，并报市人大按规定程序批准后执行，纳入政府性基金收支预算。土地出让收入资金拨付，按照财政国库管理制度有关规定执行。

编制年度土地出让收支预算要坚持“以收定支、收支平衡”的原则。土地出让收入预算按照上年土地出让收入情况、年度土地供应计划、地价水平等因素编制；土地出让支出预算根据预计年度土地出让收入情况，按照年度土地征收计划、拆迁计划以及规定的用途、支出范围和支出标准等因素编制。其中：属于政府采购范围的，应当按照规定编制政府采购预算，并严格按照政府采购的有关规定执行。

每年年终，有关部门应当严格按照市财政部门规定编制土地出让收支决算，并纳入政府性基金收支决算，报市财政部门审核汇总后，向市政府报告，并由市政府向市人大报告。

二十五、市自然资源和规划部门与市财政部门要加强协作，建立国有土地出让、储备及收支信息共享制度。市自然资源和规划部门应当将年度土地供应计划、年度土地储备计划以及相关资料及时抄送市财政部门，市财政部门应当及时将土地出让收支情况反馈给市自然资源和规划部门。

二十六、市财政部门要会同市自然资源和规划部门、人民银行机构建立健全年度土地出让收支统计报表以及分季收支统计明细报表体系，统一土地出让收支统计口径，确保土地出让收支统计数据及时、准确、真实，为加强土地出让收支管理提供准确的基础数据。

第七章 监督检查

二十七、市财政部门、市自然资源和规划部门、市税务部门、人民银行机构以及审计机关要建立健全对土地出让收支情况的定期和不定期监督检查制度，强化对土地出让收支的监督管理，确保土地出让收入及时足额上缴国库，支出严格按照财政预算管理规定执行。

二十八、对违反规定，擅自减免、截留、挤占、挪用应缴国库的土地出让收入，不执行国家统一规定的会计、政府采购等制度的，要严格按照《土地管理法》《会计法》《审计法》《政府采购法》和《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令第427号）、《金融违法行为处罚办法》（国务院令第260号）等有关法律法规规定进行处理，并依法追究有关责任人的责任。触犯《刑法》的，要依法追究有关人员的刑事责任。

第八章 附 则

 二十九、 本办法以土地出让时间为准，自2025年 月 日起施行，有效期至2030年 月 日。2018年11月13日发布的《乐清市人民政府关于印发乐清市国有建设用地使用权出让收支管理暂行办法的通知》（乐政发〔2018〕52号）、2022年7月28日发布的《关于调整乐清市国有土地使用权划拨价款收取标准的通知》（乐财预〔2022〕154号）和2014年9月30日发布的《乐清市人民政府关于加强农村征地补偿费用分配使用管理和支持发展村集体经济的通知》（乐政发〔2014〕54号）同时废止。此前市政府有关规定与本办法规定不一致的，一律以本办法规定为准。

附件1：国有土地使用权收入分配一览表

附件2：国有土地划拨成本构成表

附件3：划拨土地成本抵扣申请表

附件4：土地划拨成本财力转移申请表

附件1

国有土地使用权收入分配一览表

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 | 计提标准说明 |
| 国有土地出让价款(1) | 国有土地收益金 | (1)x5% |
| 农业土地开发资金 | 出让面积x4100元/亩 |
| 社会保障风险准备金 | (1)x10% |
| 被征地农民基本养老保障调节基金 | (1)x6% |
| 教育资金 | (1)x2% |
| 农田水利资金 | (1)x2% |
| 土地出让业务费用 | (1)x2% |
| 新增建设用地土地有偿使用费 | 出让面积x28元/平方米 |
| 公共租赁住房保障支出 | (1)x2% |
| “腾笼换鸟”专项经费 | (1)x0.5% |
| 成本类费用 | 按实际支出扣除 |
| 待分配收入 |  |

附件2

国有土地划拨收取标准

单位：万元/亩

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 国有土地划拨收取标准 | 成本构成 | 具体内容 | 标准 | 备注 |
| 补充耕地资金 | 补充耕地资金 | 25 |  |
| 征地补偿费 | 片区综合价 | 7 |  |
| 保持被征地农民生活水平资金 | 7 |  |
| 被征地农民社会保障 | 被征地农民社会养老资金 | 35 |  |
| 其他 | 耕地开垦费 | 3.5 |  |
| 耕地占用税 | 2.5 |  |
| 青苗及地上附着物补偿 | 5 |  |
| 其他 | 10 |  |
| 汇总 | 95 |  |

附件3

划拨土地成本抵扣申请表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | 项目单位 |  |
| 划拨面积（亩）  |  | 应缴划拨地价款 |  |
| 抵扣款项 | 抵扣金额 | 说明 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 抵扣金额合计 |  |
| 抵扣后实际缴纳金额 |  |
| 自然资源规划部门意见 | 科室意见 | 局领导意见 |
|  |  |
|

附件4

土地划拨成本财力转移申请表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | 所属乡镇、街道、功能区（盖章） |  |
| 划拨面积 |  | 土地划拨成本 |  |
| 抵扣金额 |  | 实际缴纳金额 |  |
| 以下内容由财政部门填写 |
| 科室意见 | 　　经审核，该项目为由乡镇、街道、功能区负责投资实施的政府投资项目，本项目建议财力转移金额为万元，请领导批示。 　　　　　　　　　　　　　　　　　　　审核人：　　　　 | 局领导意见 |  |