

# 新密市人民政府文件

新密政〔2012〕22号

---

## 新密市人民政府 关于印发新密市国有土地收购补偿办法的通知

各乡镇人民政府，各街道办事处，市人民政府各有关部门，各有关单位：

现将《新密市国有土地收购补偿办法》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

二〇一二年十二月十七日

# 新密市国有土地收购补偿办法

**第一条** 为加强土地市场管理，完善国有土地收购补偿制度，有效盘活国有土地资产，维护国家和原土地使用权人的合法权益，根据《郑州市人民政府关于印发郑州市国有土地收购补偿办法的通知》（郑政〔2011〕32号）和土地管理法律法规等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本市辖区内国有土地的收购补偿适用本办法。因公共利益需要依法收回（购）的和旧城改造、国有企业改制需要收购的国有土地，以及司法机关、仲裁机构依法裁决处置需要收购的国有划拨土地，其补偿办法按其他有关规定执行。

**第三条** 国有土地收购储备工作在市政府的统一领导下，由市土地收购储备中心具体负责实施。

**第四条** 国有土地收购由市土地收购储备中心和原土地使用权人签订《国有土地收购合同》，收购合同包括以下主要内容：

- （一）收购方和被收购方的基本情况、收购土地的位置、范围、面积、土地用途及地上建（构）筑物状况；
- （二）土地补偿方式、补偿标准、支付期限；
- （三）土地交付条件和交付期限；
- （四）双方的权利和义务；

- (五) 违约责任;
- (六) 纠纷处理;
- (七) 其他有关事项。

**第五条** 国有土地收购实行货币补偿，补偿方式可以采用直接确定补偿价格买断或者按出让成交净价的一定比例补偿。采用买断方式补偿的，按收购地块原土地登记用途和使用权类型的评估价、地上具有合法产权的建（构）筑物的评估现值之和确定。土地出让成交后结算补偿费。

**第六条** 国有划拨土地的收购补偿标准：

（一）收购地块原为非经营性用地，新规划用途为经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 50% 确定；新规划用途仍为非经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 55% 确定。

（二）收购地块原为经营性用地，新规划用途仍为经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 60% 确定。

（三）收购地块原为农用地，新规划用途为经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 35% 确定。

**第七条** 国有出让（含作价入股、作价出资）土地的收购补偿标准：

（一）收购地块原为非经营性用地，新规划用途为经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 60% 确

定。

（二）收购地块原为经营性用地，新规划用途仍为经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 75%确定。

（三）收购地块原为农用地，新规划用途为经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 45%确定。

#### **第八条 国有租赁土地的收购补偿标准：**

（一）收购地块由租赁人出资征用并取得租赁土地使用权的，收购补偿按下列标准方式补偿：

1. 收购地块原为非经营性用地，新规划用途为经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 50%确定；新规划用途仍为非经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 55%确定。

2. 收购地块原为经营性用地，新规划用途仍为经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 60%确定。

3. 收购地块原为农用地，新规划用途为经营性用地的，收购补偿标准按不超过收购地块出让成交净价的 35%确定。

（二）收购地块由政府出资征用并租赁于租赁权人的，收购补偿标准参照租赁权人所缴纳租金标准按土地剩余租赁年限的评估价补偿，土地重新组织出让后不再对租赁权人补偿。

**第九条** 采取按出让成交净价的一定比例补偿的，收购地块范围内，新规划用途为公用设施用地、公共建筑用地和保障性住

房用地的部分，收购补偿标准按原土地登记用途和使用权类型的评估价补偿。

**第十条** 收购国有农用地，对未办理农转用手续的，按本办法第六条第三项、第七条第三项确定的方式补偿。收购时已依法办理农转用手续并缴清相关税费的，按本办法第六条第一、二项、第七条第一、二项确定的方式补偿。

**第十一条** 土地、房产评估应当委托具有相应资质的评估机构，评估机构由财政局按规定以招标方式确定。国有划拨土地、国有出让（含作价入股、作价出资）土地、国有租赁土地的评估价，经评估机构评估后，由市财政、国土、监察、检察等部门和市土地收购储备中心集体会审予以确认。

**第十二条** 收购补偿的土地面积以实际测量面积为准。收购补偿费包含对收购范围内土地及地上建筑物、构筑物 and 附着物的补偿。对收购土地范围内地上（下）建筑物、构筑物和附着物，符合规划不需拆除的，按照新规划用途可随土地整体出让的，土地按本办法规定进行补偿，地上建筑物按评估现值另行补偿；对土地收购后不符合规划需要拆除的，不予补偿。被收购单位交付土地时，原则上应拆除地上建筑物、构筑物和附着物。

**第十三条** 按出让成交净价的一定比例进行收购补偿的实行补偿封顶。土地出让成交净价超出基准 2 倍的，超出部分不再补偿。

**第十四条** 以挂牌方式公开出让的以出让起始价为基准，以

招标和拍卖方式公开出让的以出让底价为基准。起始价、底价由市土地行政主管部门根据土地评估结果，集体研究，并报市人民政府批准确定。

**第十五条** 本办法所称土地出让成交净价，是指按国家、河南省有关规定从土地出让成交总价款扣除上缴省级出让金、农业开发资金、国有土地收益基金、廉租住房建设基金、教育基金、水利基金、交易费、评估费、测绘费、土地出让工作经费、地上（下）附着物（符合规划不予拆除的）补偿等项目后的余额。

**第十六条** 本办法所称经营性用地主要是指商品住宅、商业、旅游、娱乐等经营性项目的用地。

**第十七条** 市属国有企业土地的收购应经市政府批准后纳入收购计划，收购土地补偿方案应由市国有资产管理部门审核，收购土地补偿费由市国有资产管理部门监管使用。

**第十八条** 本办法自下发之日起实施。

**主题词：城乡建设 土地 收购 办法 通知**

---

主办：市国土局

督办：市政府办公室秘书科

---

抄送：市委各部门，市人民武装部。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

---

新密市人民政府办公室

2012年12月17日印发

---