



曲靖市麒麟区人民政府关于印发 麒麟区土地征收出让管理办法的通知

麒区政发〔2015〕27号

各镇人民政府、街道办事处，区直各办、局、中心：

经区第四届人民政府第十八次常务会议研究，现将《麒麟区土地征收出让管理办法》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

曲靖市麒麟区人民政府

2015年5月7日

（此件公开发布）



麒麟区土地征收出让管理办法

第一条 为加强麒麟区土地征收出让管理,提高资金使用效益,进一步规范麒麟区国有土地出让组价、成本核算等行为,切实维护被征地农民和农村集体经济组织的合法权益,保障经济社会健康发展,维护社会和谐稳定。根据《中华人民共和国土地管理法》、《云南省人民政府关于加强国有土地资产进一步强化土地管理有关问题的通知》(云政发〔2003〕193号)、《曲靖市人民政府办公室转发省政府办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理文件的通知》(曲政办发〔2007〕202号)和《曲靖市财政局等五部门转发〈关于进一步加强土地出让收支管理的通知〉的通知》(曲财综〔2010〕6号)等有关规定。结合麒麟区实际,特制定本办法。

第二条 本办法所指的土地征收为麒麟区行政区域范围内的集体土地征收。

第三条 为进一步规范麒麟区集体土地征收工作,成立麒麟区集体土地统一征收工作办公室(以下简称“区统征办”),与



曲靖市麒麟区人民政府行政规范性文件

区建设用地服务中心合署办公，负责全区集体土地的征收工作。严禁任何单位和个人与村、组或集体经济组织签订征地协议。

第四条 麒麟区集体土地征收，由区统征办与有关镇（街道）、村委会（社区）、村小组签定土地统征协议。集体土地的征收和地上附着物补偿标准，按照《云南省国土资源厅关于修订云南省十五个州（市）征地补偿标准的通知》（云国土资〔2014〕27号）和《曲靖市麒麟区人民政府关于麒麟区城市规划区内集体土地上房屋及附着物征收补偿指导意见》（〔2014〕54号）等规定执行。

第五条 征收集体土地工作经费按每亩 15000 元标准执行，其中 10000 元作为有关镇（街道）工作经费，2500 元作为区统征办工作经费，2500 元作为区级项目指挥部（含区土地开发投资有限责任公司、区温泉旅游度假区开发建设办公室、区城南片区开发建设办公室、越州工业园区管委会、麻黄工业园区管委会、三宝轻工业园区管委会）工作经费，未设立项目指挥部的安排至区统征办。征地工作经费纳入土地成本核算。

第六条 国有土地使用权出让收入（以下简称土地出让收入）是指政府以出让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）变现处置抵押划拨国有土地使用权应当补缴的土地价款；转让房改房、经济适用住房按照规定应当补缴的土地价款。

（四）改变出让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变更有关的收入等。

（五）国土资源管理部门依法出租国有土地向承租者收取的土地租金收入。

（六）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，根据有关规定缴纳的土地补偿费、安置补助费、土地附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费用及其他费用。

第七条 麒麟区土地出让收入纳入政府基金预算管理，收入全额缴入本级地方财政国库，支出一律通过本级人民政府基金预算从土地出让收入中安排，实行“收支两条线”管理。在国库中设立专账，专门核算土地出让收入和支出情况。任何部门和单位



不得以“招商引资”、“旧城改造”、“国有企业改制”等名义减免土地出让收入，实行“零地价”甚至“负地价”，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。

第八条 财政部门负责土地出让收支管理和征收管理工作，国土资源部门具体负责土地出让收入征收工作。国土资源部门与土地使用权受让人在签订土地出让合同时，根据土地出让合同或划拨用地批准文件，开具缴款通知书，按财政部门统一规定的政府收支分类科目填写“云南省财政收入缴款书”，由国有土地使用权受让人依法缴纳土地出让收入。

第九条 财政和国土资源管理部门按省、市文件规定，正确核算土地收入和成本，及时足额计提中央、省、市、区专项资金（基金）和市级统筹资金。根据有关文件规定麒麟区土地平均纯收益征收划为第十等档次，征收标准为 41 元/平方米。

（一）农业土地开发资金。计提方式为：省级 9%和地方 21% 的农业土地开发资金=土地出让面积×规定的土地出让纯收益征收标准（41 元/平方米）×征收比例（省级 9%和地方 21%）。区级农业土地开发资金专项用于本级的农业土地开发。



（二）国有土地收益基金。计提方式为：国有土地收益基金=土地出让面积×规定的土地出让纯收益征收标准（41 元/平方米）×征收比例（10%）。专项用于土地收购储备支出。

（三）廉租住房保障资金。计提方式为：廉租住房保障资金=土地出让面积×规定的土地出让纯收益征收标准（41 元/平方米）×征收比例（10%）。专项用于保障城市低收入家庭住房困难。

（四）被征地农民养老保障风险准备金。计提方式为：被征地农民养老保障风险准备金=土地出让面积×规定的土地出让纯收益征收标准（41 元/平方米）×征收比例（5%）。专项用于解决被征地农民养老保障。

（五）市级统筹资金。根据《曲靖市土地储备委员会 2013 年第一次全体会议纪要》（第 36）期有关要求，对麒麟区范围内招牌挂出让的商住用地按总价款的 11%计提市级统筹资金。

（六）保障性安居工程建设资金。根据《云南省人民政府关于大力推进保障性安居工程建设的意见》（云政发〔2011〕64 号）有关规定，按土地出让总价款的 5%计提保障性安居工程建设资金，专项用于保障性安居工程建设。

（七）农田水利建设专项资金。根据《云南省财政厅 云南省水利厅关于贯彻落实计提中央农田水利建设资金有关问题的



紧急通知》（云财综〔2013〕144号）和《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）以及《省财政厅 省水利厅关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关问题的通知》（云财综〔2014〕114号）等有关规定，按土地出让总价款的3%计提农田水利建设专项资金，专项用于农田水利设施建设。计提的专项资金按中央20%、市30%、区50%分配。

（八）教育资金。根据《财政部 教育部关于从土地出让收益计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）有关规定，按土地出让总价款的2%或土地出让收益的10%计提教育资金，重点用于农村学前教育、义务教育和高中阶段学校的校舍建设和维修改造、教学设备购置等项目支出。

（九）地质灾害防治专项资金。根据《云南省人民政府办公厅关于印发云南省地质灾害防治专项资金管理暂行办法的通知》（云政办法〔2011〕123号）有关规定，按土地出让总价款的1.5%计提，资金全额上缴省级，用于地质灾害防治。

（十）铁路高速公路建设专项资金。根据《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地使用权出让收入计提铁路高速公路建设专项资金征收和使用管理暂行规定的通知》（云政发



〔2013〕64号）有关规定，按土地出让总价款的7%计提，资金全额上缴省级，用于铁路高速公路建设。

（十一）云南省水利建设专项资金。根据《云南省人民政府办公厅关于印发云南省国有土地出让收入计提水利建设专项资金征收和使用管理规定的通知》（云政办发〔2011〕95号）和《云南省财政厅 云南省水利厅关于贯彻落实计提中央农田水利建设资金有关问题的紧急通知》（云财综〔2013〕144号）的有关规定，云南省水利建设专项资金按土地出让总价款的5%计提，专项用于水利建设工程等支出。计提的专项资金按省50%、市30%、区20%分配。

第十条 麒麟区主导供地的由区统征办确定具有土地评估资质的中介机构，根据土地征收和报批过程中所发生的各项税费（即：征地管理费、耕地开垦费、新增建设用地有偿使用费、失地农民保障金、征地工作经费、耕地占用税、涉及办理征转手续的有关费用等）、征地拆迁补偿资金、土地一级开发整理资金、政府委托部门融资费用、各级财政计提专项基金和适当的土地收益金等进行组价，组价后报区人民政府研究决定，作为招拍挂底价实行公开交易，由国土部门委托曲靖市公共资源管理局按照有关规定进行招拍挂出让国有建设用地使用权，以竞价最高者得地，



同时签订交易确认书。坝区耕地质量补偿费由麒麟国土分局负责收取缴入区级财政。

第十一条 土地出让收入使用范围

（一）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，按照地方人民政府批准的征地补偿方案、拆迁补偿方案以及财政部门核定的预算执行。

（二）土地开发支出。包括前期土地开发性支出以及财政部门规定的与前期土地开发有关的费用等，含因出让土地需要而进行的道路、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，以及有关需要支付的银行贷款利息等支出，按照财政部门核定的预算安排。

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

（四）城市建设支出。包括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支出。具体为：城市道路、桥涵、公共绿地、公共厕所、消防设施等基础设施建设支出。



（五）其他支出。包括土地出让业务费、缴纳的新增建设用地有偿使用费、计提的国有土地收益基金支出、城镇廉租住房保障支出以及支付破产或改制企业国有职工安置费用等。

第十二条 成本支出范围

（一）征地补偿性支出。包括土地补偿费、地上附着物和青苗补偿费、安置补助费、拆迁补偿费等。

（二）开发性支出。指土地征用后，经政府研究同意或在政府部门工作人员监管下，出让土地因土地开发需要而产生的各项费用，可纳入土地成本。具体包括：与出让土地有关的基础设施建设费，即道路、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；政府部门为征用、开发出让土地而支付的银行贷款利息纳入土地成本。未经政府研究同意或未在政府部门工作人员监管下，企业和自然人主导项目发生的开发性支出不列入土地成本。

（三）其他费用支出。指在土地征转中土地报批涉及的有关费用。政府主导或部门为土地出让项目发生的费用，可列入土地出让成本；未经政府研究同意的企业和自然人主导的项目发生的费用，不列入土地出让成本。

第十三条 国有土地使用权出让收支核算要求



（一）凡由麒麟区核算的出让土地，由国土资源管理部门负责对麒麟区国有土地出让收入进行征收并及时缴入区级国库，并按财政财务及会计核算管理的有关规定，正确核算土地补偿性成本和开发性成本，向财政部门提供国有土地有偿使用收入清算单及成本支出等有关资料。

（二）财政部门对国土资源管理部门提供的国有土地有偿使用收入清算单及成本支出等有关材料进行审核，按规定计提各项专项资金（基金）和市级统筹资金。

（三）麒麟区国有土地使用权出让项目的有关成本性支出，须由成本支出方提供土地成本支出的有关凭证，报区审计局审计确认后，由国土资源管理部门进行成本核算，报区财政局进行成本审核。

（四）镇（街道）小宗地拍卖出让严格按国有土地出让成本核算的有关规定进行核算，收益按《曲靖市麒麟区人民政府关于乡（镇）小宗地拍卖出让收入管理有关问题的批复》（麒区政复〔2008〕68号）规定核拨，即按国家政策提取各项专项资金（基金）后，纯收益部分补助镇（街道）用于基础设施建设。

（五）区人民政府用土地收益安排的基础设施建设，项目单位要向财政部门报送用款计划、项目建设工程预算、结算及结算



审计情况，项目资金的管理使用按照基本建设财务管理的要求进行管理。

第十四条 国有土地出让收支管理要求

（一）财政部门 and 国土资源管理部门要按国家、省、市要求，相互支持、协调配合，完善国有土地使用权出让收支基金预算编制，合理安排土地出让支出，区国土部门按照规定程序和“以收定支、收支平衡”的原则，认真做好土地出让收支预算编制、汇总上报及决算等工作。

（二）财政部门 and 国土资源管理部门要会同审计部门，建立健全监督检查制度，强化对土地使用权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。

（三）国有土地使用权人不按土地出让合同、划拨用地批准文件等规定及时足额缴纳土地出让收入的，按有关规定收取违约金，违约金缴入国库。

（四）对违反规定，擅自减免、截留、挤占、挪用土地出让收入的，未执行国家统一规定的会计制度、政府采购法等制度的，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》、《金融违法行为处罚



办法》等有关法律法规进行处理，并追究有关责任人的责任。触犯《刑法》的，依法追究有关责任人员的刑事责任。

第十五条 本办法自发布之日起实施，《曲靖市麒麟区国有土地使用权出让收支管理办法》（第 22 号公告）同时废止。若遇国家、省、市有关国有土地使用权出让管理政策调整，以国家、省、市的政策为准。

第十六条 本办法由麒麟国土分局负责解释。