福清市城区非国有企业用地收储办法

**（征求意见稿）**

**第一章** 总 则

第一条 为实现城市规划、产业调整、公共利益需要，促进土地资源节约集约利用，推进城市更新和高质量发展，根据《中华人民共和国土地管理法》等相关法律法规，结合本市实际，制定本办法，用于规范本市城区非国有企业用地收储工作。在城市规划区范围外的非国有企业用地收储，经市政府批准后可参照执行。

第二条 收储的土地必须符合土地利用总体规划、城乡规划或国土空间规划，取得方式及程序合规、权属清晰，不存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况。

第三条 本办法所称城区是指本市七个街道所在的区域，所称非国有企业是指不含国有成分的各类企业（包括但不限于外商投资企业、集体所有制企业、民办企业等）。含有国有成分的企业用地收储，经市政府批准后可参照执行。

**第二章 程 序**

第四条 项目生成。实施收储的项目原则上应列入年度土地储备计划。实施收储的项目，可由园区、镇街、市直部门向市政府提出收储申请，同时明确收储后土地用途；也可由企业向市政府提出收储申请。经市政府会议研究通过后启动项目收储相关工作。

第五条 明确主体。收储实施主体原则上为市土地发展中心；经市政府批准，市土地发展中心可委托园区、属地镇街实施收储工作，并由市土地发展中心签订三方收储合同。

第六条 资产评估。收储实施主体依法依规组织开展拟收储土地和建构筑物等的资产评估工作。

第七条 收储方案。由实施主体拟定收储方案，对收储合同主要内容进行明确，收储方案经相关部门共同研究；原则上市自然资源和规划局同时拟定供地方案；收储方案和供地方案报市政府研究。

第八条 合同签订。收储实施主体根据批准的收储方案与被收储企业签订合同。

**第三章 补 偿**

第九条 城区非国有企业用地收储补偿实行货币补偿，采取委托第三方评估确定补偿金额。

第十条 评审方式。收储实施主体与被收储企业可以协商确定采用单评估或双评估方式，评审方式一经协商选定不得改变。

（一）单评估。由实施主体委托第三方评估机构进行资产评估、委托审核机构对评估结果进行审核，并以审核结果作为补偿依据。

1. 双评估。1、由实施主体委托第三方评估机构进行资产评估、委托审核机构对评估结果进行审核。2、在满足收储实施主体认可的评估机构资质条件、采取统一的评估标准情况下，被收储企业可自行委托评估机构进行评估，由实施主体委托的审核机构进行审核。3、取两份审核结果的平均值作为补偿依据。

第十一条 城区非国有企业用地收储补偿包括：土地使用权价值的补偿；房屋及附属设施价值的补偿；因收储造成的设备、存货、苗木的搬迁补偿；因收储造成的停产停业损失补偿。

（一）土地使用权价值是指按原土地用途进行评估审核的价值；房屋及附属设施价值是指房屋建筑物和在生产、使用的构筑物(不含报废的)于土地使用权被收储时评估审核的价值(不包括土地使用权的评估审核价值)；设备、存货、苗木的搬迁费是指企业厂区内设备、存货、苗木等资产评估审核的搬迁费用。

（二）土地使用权和房屋建筑物按照审批登记情况区分认定补偿标准，构筑物和设备、存货、苗木的搬迁补偿按评估审核价的100%认定补偿。

1、土地使用权补偿标准

（1）权证齐全。持有有权机关颁发的土地使用权证或不动产权证，按土地使用权评估审核价的100%认定补偿。

（2）部分手续。持有土地出让合同、供地协议或供地批复之一的，按审批登记的宗地面积的土地使用权评估审核价的90%认定补偿。

（3）无手续。现状土地面积超出权证或审批登记面积的，超出的面积不予补偿；现状土地面积小于权证或审批登记面积的，按现状土地面积认定补偿。

2、房屋建筑物补偿标准

（1）权证齐全。持有有权机关颁发的房屋所有权证、不动产权证或竣工验收备案证书之一的，按房屋建筑物评估审核价的100%认定补偿。

（2）部分手续。持有有权机关颁发的建设工程规划许可证、施工许可证或已审批总平之一的，审批的面积按房屋建筑物评估审核价的90%认定补偿，超出审批的面积按无手续认定补偿。

（3）无手续。在用地审批范围内无任何手续建成的房屋建筑物，被收储企业在规定时限内签订协议并交地的，可按下列规定予以认定补偿：

属于1987年1月1日前（不含1987年1月1日）《中华人民共和国土地管理法》实施之前建设，按房屋建筑物评估审核价的100%认定补偿；

属于1997年1月1日前（不含1997年1月1日）建设，按房屋建筑物评估审核价的90%认定补偿；

属于2007年1月1日前（不含2007年1月1日）建设，按房屋建筑物评估审核价的80%认定补偿；

属于2016年4月1日前（不含2016年4月1日）《福清市人民政府关于“两违”认定标准及分类处置的若干意见（试行）》（融政综〔2016〕85号）实施之前建设，按房屋建筑评估审核价的70%认定补偿；

属于2016年4月1日后（含2016年4月1日）建设的房屋建筑物不予补偿。

（三）因收储造成的停产停业损失补偿（包括但不限于利润损失、员工安置和对外合同补偿等），根据被收储企业收储年度前3年月平均净利润确定，不足3年的以全部生产经营期间月平均净利润确定。净利润根据税务部门出具的税后利润额证明材料确定；税务部门无法出具的，根据具备相应资质的会计师事务所出具的企业年度审计报告确定。停产停业损失补偿期限按照3个月计算。

第十二条 对积极配合土地收储的被收储企业给予奖励。

（一）对政府主动发起且收储后用于住宅（含商住）建设的项目给予被收储企业土地用途调整奖励。经市政府批准且片区内土地规划用途以住宅（含商住）为主的片区收储，为保持片区收储政策一致性，片区内收储项目可不区分收储后的土地用途给予土地用途调整奖励。

土地用途调整奖励=(住宅用地基准地价-城市基础设施配套费-地段差)×奖励系数×拟用于住宅（含商住）建设土地面积

1、住宅用地基准地价是指收储土地使用权的年度福清市人民政府颁布的住宅用地基准地价。

2、城市基础设施配套费是指按基准容积率所计取的配套费，容积率按2.5计取，地段差统一按住宅用地基准地价的40%计取。

3、奖励系数=企业经营年限×5%，企业经营年限最多不超过10年（10年以下按企业实际经营月份折算成年予以计算），按以下办法确定：

非国有企业的经营年限，是指该企业在取得土地使用权证或不动产权证的前提下，自工商注册登记成立之月起在该地块上经营的年限；若非国有企业由市属国有企业或国有控股企业改制的，其经营年限以市政府批复同意该企业受让国有土地使用权之月为始点计算。

4、拟用于住宅（含商住）建设土地面积以市自然资源和规划局认定为准。

（二）对收储后用于商服建设的项目给予被收储企业6%的按时签约奖励、14%的按时交地奖励。对收储后用于住宅（含商住）、商服以外的其他项目给予被收储企业1%的按时签约奖励、1%的按时交地奖励。

1、按时签约奖励=（土地使用权价值补偿+房屋及附属设施价值补偿+设备存货苗木搬迁补偿+停产停业损失补偿）×6%（或1%）

2、按时交地奖励=（土地使用权价值补偿+房屋及附属设施价值补偿+设备存货苗木搬迁补偿+停产停业损失补偿）×14%（或1%）

3、拟用于商服、其他建设土地面积以市自然资源和规划局认定为准。

第十三条 由于城市规划（含道路退距）等原因造成土地登记面积少于原出让土地面积（或供地批复土地面积）或实际面积少于不动产权证记载土地面积，在差异面积未获补偿的前提下，为避免重复补偿，园区、属地镇街出具相关证明材料的，可按原出让合同（或供地批复）中的土地单价乘以差异部分的土地面积予以补偿，同时对差异部分面积实际缴纳的相关税费予以补偿，补偿款不计利息，补偿款按实纳入土地成本。

第十四条 需要保留的地面建构筑物由园区、属地镇街或被收储企业按规定做好房屋结构安全、消防安全等鉴定。需要处置的地面建构筑物等资产由收储实施主体委托园区、属地镇街按规定组织处置，净残值收益（残值减处置费用的余额）上缴国库（若收储资金由属地园区、镇街承担，则净残值收益归属地所有），残值无法覆盖处置费用的，不足费用纳入土地成本。

**第四章 附 则**

第十五条 本办法由市土地发展中心负责解释，自颁布之日起施行，有效期5年。《福清市城区非国有企业工业、仓储用地土地使用权收购暂行办法（试行）》（融政办[2018]62号）同时废止。