

福清市人民政府办公室文件

融政办〔2018〕62号

福清市人民政府办公室 关于印发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的通知

各园区管委会，各镇（街）人民政府（办事处），市直各有关单位：

《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》已经市十七届政府第46次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻实施。

福清市人民政府办公室

2018年5月9日

(试行)

第一条 为规范非国有企业工业、仓储用地的土地使用权收购工作，按照国家、福建省、福州市有关规定，结合我市实际，制订本办法。

第二条 凡在本市城区范围内的非国有企业，以划拨方式或出让方式取得的工业、仓储用地土地使用权的收购，且收购后的土地用于商住开发建设，适用本办法。

第三条 本办法所称非国有企业是指除国有企业和国有控股企业以外的各类企业。

第四条 福清市土地发展中心受市人民政府委托，负责非国有企业的工业、仓储用地土地使用权的收购工作。

第五条 由于实施城市规划需要，收购非国有企业的工业、仓储用地土地使用权，用于商住开发建设，其土地使用权收购价按以下公式计算：

土地使用权收购价=按原用途核定的地价+房屋建筑物和构筑物评估价+搬迁补助费+（住宅用地基准地价-城市基础设施配套费-地段差）×5%×获益年限

上述所列土地使用权收购价计算公式中各项的含义如下：

（一）原用途核定的地价是按企业土地证登记的用途经有资

质的中介机构评估的地价（其中，以划拨方式取得的工业、仓储用地土地使用权的收购，土地使用权收购价应扣除国有土地划拨补出让手续的费用价（现行标准为9万元/亩，如有调整以市人民政府相关文件为准）。

（二）房屋建筑物和构筑物评估价，是指房屋建筑物和在生产、使用的构筑物（不含报废的）于土地使用权被收购时经有资质的中介机构评估的价值（不包括土地使用权的评估价值）。

（三）搬迁补助费，是指企业厂区设备、存货、苗木等资产经有资质的中介机构评估的搬迁费用。主要包括：1. 设备、装置等拆、装及运输费用；2. 存货等物资搬运费用；3. 因设备、装置拆除的直接损坏；4. 苗木搬迁等费用。

（四）住宅用地基准地价，是指收购土地使用权的年度所适用福清市人民政府颁布的住宅用地基准地价。

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

（六）获益年限是指该企业在该地块上经营的年限。本计算公式中获益年限不超过10年（10年以下按企业实际使用月份折算成年予以计算），按以下办法确定：

非国有企业的获益年限，是指该企业在取得《国有土地使用证》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，其获益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。

第六条 被收购土地使用权的企业，要负责解除土地使用权及其地上建筑物的抵押权，处理职工安置等一切善后事宜，负责拆除除围墙外的地面建筑物并清理场地后按时交地。

第七条 建立按时签约交地奖励金。为促进土地使用权被收购的企业加快签约交地的进度，对按时签订土地收购合同的企业，按照土地使用权收购价的 3% 给予奖励；对按土地收购合同约定的交地时间内交地的企业，按照土地使用权收购价的 7% 给予奖励，所需资金纳入土地收储成本。

第八条 由于政府土地收购原因，企业需要缴纳税费、支付停产关闭补偿（包括但不限于员工安置、对外合同补偿）的，按收购年度前一年的企业月平均利润（以税务部门提供的所得税纳税额测算）给予 3-6 个月的补助，所需资金纳入土地收储成本。

第九条 城区内的非国有工业企业，因债务原因被提请司法拍卖的，原则上由市土地发展中心报名参与竞买，若由他方竞得的，5 年内不予列入政府收储。

第十条 本办法自颁布之日起施行。

抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政协办公室。

福清市人民政府办公室

2018 年 5 月 9 日印发
