附件：

**河源市区收回国有建设用地使用权指导意见**

（征求意见稿）

第一章  总则

**第一条**  为节约集约利用土地，规范收回国有建设用地使用权的行为，维护土地权利人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《土地储备管理办法》等有关法律法规的规定，结合市区实际，制定本意见。

**第二条**  河源市区范围内（包括源城区、江东新区、市高新区）的国有建设用地使用权收回工作适用本意见。

**第三条**  市自然资源主管部门负责指导、监督市区国有土地使用权收回工作；审查市土地储备中心编制的收回计划。

源城区、江东新区、市高新区负责组织实施本辖区内的国有建设用地使用权收回工作；市土地储备中心承担市属项目国有建设用地使用权收回的具体事务性工作。

市司法、财政、住建、国资委、审计、税务、公共资源交易中心等部门依照各自职能职责，做好国有建设用地使用权收回相关工作。

第二章 收回国有建设用地使用权的范围及方式

**第四条**  收回国有建设用地使用权以宗地为单位，有以下情形之一的，通过无偿方式收回：

（一）土地出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准，依法应当收回国有建设用地使用权的；

（二）因单位撤销、迁移等原因，停止使用原划拨的国有建设用地；

（三）经核准报废的公路、铁路、机场、矿场等国有建设用地；

（四）其他法律法规规定应无偿收回的国有建设用地。

**第五条**  有以下情形之一的，通过有偿方式收回：

（一）因公共利益需要使用的国有建设用地；

（二）为实施城市规划进行旧城区改建需要使用的国有建设用地；

（三）产业结构调整、国有企业改制等原因需调整的国有划拨建设用地；

（四）因城乡规划依法修改、容积率或者土地用途依法调整等原因，按照国有建设用地使用权出让合同约定或建设用地批准书规定应有偿收回国有建设用地使用权的；

（五）其他法律法规规定应有偿收回的国有建设用地。

**第六条** 符合下列情形之一的国有建设用地，通过收购方式收回土地使用权：

（一）以出让或租赁方式取得国有土地使用权的；

（二）申报国有土地使用权转让价格比标定地价低20％以上，应行使优先购买权收购的；

（三）其他可以依法收购的。

第三章  收回国有建设用地使用权程序

**第七条**  有偿收回国有建设用地使用权程序：

（一）调查。对拟收回土地进行调查，重点对拟收回国有建设用地使用权的权属、面积、证载用途、规划用途、土地他项权利、使用期限、实际使用现状等情况进行调查，收集土地出让（转让）合同、土地使用权人入驻时的投资建设承诺、享有的地价优惠、投资奖励等情况，报市政府同意是否纳入收回计划。

（二）告知。书面告知土地使用权人拟收回国有建设用地使用权的原因、依据、面积、范围等情况，听取土地使用权人的意见，充分协商，并做好协商会议记录。

（三）补偿价格认定。

采取财政评审方式，按土地取得成本确定补偿价款。土地成本包括取得土地使用权成本费用、前期开发费用及财务成本，其中财务成本按央行同期贷款基准利率适当浮动核定，上浮幅度不得超过央行规定的上浮上限值。土地使用权人在宗地上成本投入的计算截止时间，以财政评审中心确定的时间为准。

采取地价评估方式确定补偿价款。自然资源主管部门或土地储备机构委托公共资源交易中心，根据《广东省网上中介服务超市管理办法》（粤办函〔2020〕332号）《河源市网上中介服务超市管理实施细则（试行）（河府办〔2020〕7号）》有关规定，在广东省网上中介服务超市依法选定具有相应资质的评估机构对拟收回国有建设用地使用权进行评估。评估机构应本着实事求是的原则，公正合理出具评估报告。

收回划拨土地国有建设用地使用权的，原则上采取财政评审方式。

收回土地使用权出让期限尚未届满的土地，补偿价格根据土地使用权剩余年限和开发土地的实际情况依法评估确定。

（四）拟订收回方案。根据调查情况、协商意见和价格认定情况拟订《收回国有建设用地使用权方案》（以下简称“收回方案”）。收回方案应当包括收回国有建设用地使用权的依据和方式，土地使用权人的名称、土地位置、面积、权利状况、无偿收回或有偿收回、有偿收回时补偿方式及补偿金额等内容。

（五）公告与听证。收回方案拟定后，自然资源主管部门或土地储备机构应向相关权利人公布收回方案，并书面告知土地权利人有申请听证的权利和期限。相关权利人申请听证的，应按照规定依法组织听证，并根据听证意见对收回方案予以审核修正。属于无偿收回的，应当书面通知土地权利人，并告知土地权利人有申请听证的权利和期限。

（六）方案审查与批准。国有建设用地使用权的收回，实行分级审查。区人民政府（管委会）收回国有建设用地使用权的，收回方案应当经自然资源主管部门会同财政主管等部门初审后，报请区人民政府（管委会）批准实施；按规定应报市政府批准实施的，应通过市区建设用地审批委员会审议。市储备中心拟定的收回方案经市自然资源局局内联审办公会议审议，会同市财政、市司法等有关部门审查，并经市区建设用地审批委员会审议后，再报市政府批准实施。

（七）作出收回决定。有批准权的人民政府（管委会）下达同意收回国有建设用地使用权批复。自然资源主管部门依据收回国有建设用地使用权批复依法下达《收回国有建设用地使用权决定书》，并送达土地使用权人，同时抄送收回方案确定的补偿款支付主体。

（八）协议补偿。自然资源主管部门或土地储备机构根据《收回国有建设用地使用权决定书》与土地使用权人签订《收回国有建设用地使用权补偿协议》。支付主体应当按协议约定的期限支付收地补偿款；不能直接支付的，应当将补偿款交由有关部门设立的专户予以代存，并将代存情况书面告知原土地使用权人及相关权利人。

（九）注销登记。在支付补偿款或者将补偿款代存情况告知权利人后，原土地使用权人应按照《收回国有建设用地使用权决定书》规定的期限，到属地不动产登记机构办理国有建设用地使用权注销登记；未按规定期限注销登记的，由有批准权的人民政府（管委会）确定的土地收回管护主体凭《收回国有建设用地使用权决定书》等材料请求属地不动产登记机构直接注销土地使用权登记。

（十）储备管理。经收回使用权的国有建设用地，明确土地历史遗留问题处置方式后（如有）办理移交手续，由土地储备机构进行清场围蔽管理，纳入土地储备库进行管理，由市人民政府统一调配使用。
 **第八条** 无偿收回国有建设用地使用权程序：

（一）调查；

（二）告知；

（三）拟订收回方案；

（四）公告与听证；

（五）方案审查与批准；

（六）作出收回决定；

（七）注销登记；

（八）储备管理。

具体实施内容按第六条相关条款执行。

**第九条** 收回方案应当包括下列内容：

（一）收回国有土地使用权的原因；

（二）土地使用权人名称或姓名、组织机构代码或身份证号码、住所地；

（三）拟收回土地的位置、面积、范围、证载用途、剩余使用年限、利用现状等情况；

（四）抵押、查封情况及处置建议；

（五）租赁关系情况及处置建议；

（六）拟收回价格确定情况；

（七）资金来源、补偿款支付主体及补偿款拨付安排；

（八）土地收回后的管护主体；

（九）其他需说明的事项；

（十）附图。

**第十条** 《收回国有建设用地使用权决定书》应当包括下列内容：

（一）土地使用权人姓名或名称、组织机构代码、身份证号码、住所地；

（二）批准机关；

（三）收回国有建设用地使用权的事实和依据；

（四）地块位置、面积、范围、证载用途以及开发情况；

（五）补偿价格、补偿款支付主体及补偿款拨付安排；

（六）决定的履行方式和期限；

（七）申请行政复议或者提起行政诉讼的途径和期限；

（八）其他需要说明的事项；

（九）作出决定的行政机关名称和时间；

（十）附图。

**第十一条** 自然资源主管部门应自发出《收回国有土地使用权通知》之日起，停止办理有关收回土地的抵押、转让、规划报建等手续。自然资源主管部门应通知市场监督管理、税务等有关部门暂停办理有关收回土地及地上商事主体的工商登记、变更，税务等有关手续。

**第十二条** 土地使用权人可自《收回国有建设用地使用权决定书》送达之日起60日内申请行政复议或6个月内提起行政诉讼。在行政复议和行政诉讼期间，不停止《收回国有建设用地使用权决定书》的执行。

**第十三条** 土地使用权人逾期不申请行政复议、也不提起行政诉讼，拒不履行相关义务、交出土地的，自然资源主管部门或土地储备机构可采取下列措施：

（一）责令交还土地，处以罚款；

（二）申请注销国有建设用地使用权登记和土地权利证书；

（三）申请人民法院强制执行。

第四章  收回国有建设用地使用权补偿

**第十四条**  依法有偿收回国有建设用地使用权的补偿，原则上采取货币补偿的方式。

因城市规划调整需要收回国有建设用地使用权的，经依法批准，可按照等价原则置换土地，或者通过调整土地使用权人其他用地的土地使用条件的方式进行补偿。

**第十五条** 收回国有建设用地使用权价格原则上由国有建设用地使用权价值和地上构筑物、附着物、合法建筑物、停产停业损失、搬迁费等组成。

**第十六条** 收回国有建设用地使用权补偿，分别按如下方法确定：

（一）用地手续完善的，土地使用权价值由市场评估。

（二）签订了土地出让合同但未实际性履行土地出让合同（包括未缴清土地出让价款、未交地、未实际性开发等），且主要责任在土地出让方的，解除土地出让合同，按土地使用权人实际缴交土地出让价款、税费及同期银行贷款活期利息给予补偿。

对合同未实际履行主要责任在土地受让方的，按土地受让方实际缴交的土地出让价款予以补偿。

（三）已签订成交确认书（用地协议书）并对土地进行了部分开发利用的（含未签订土地出让合同），按土地受让方实际投入成本（含土地使用权人实际支付土地出让价款、征地拆迁费用、税费、勘探、土石方等前期开发费）给予补偿。

土地使用权人实际投入成本依据土地使用权人提供的合同、协议原件、实际支付的原始凭证、发票等，由自然资源主管部门或土地储备机构负责收集汇总收回宗地的相关资料后，委托有资质的评估机构进行评估，并由同级财政评审中心依法予以核定。

（四）本意见实施后，土地受让人逾期不签订成交确认书、土地出让合同或已签订土地出让合同但未按期缴纳土地出让价款的，经催告后仍不履约的，土地出让人终止供地，无偿收回国有建设用地使用权，已缴交的定金和土地出让价款不予退还。

**第十七条** 对通过转让或长期租赁方式实际使用土地，但未在自然资源主管部门办理交易确权手续的，只对原出让人（出租方）补偿，遗留问题由原出让人（出租方）与实际使用方协商处理。

**第十八条** 收购方式收回国有建设用地使用权的，收购价格采取土地使用权价值市场评估协商确定或按优先购买价收购。

**第十九条** 收回（收购）国有建设用地使用权时，如土地使用权人享受过地价优惠政策的，在补偿（收购）价格中相应扣减优惠政策价格。

（一）土地使用权人未按土地出让合同或划拨决定书的约定或规定修建学校、道路等配套工程的，由自然资源主管部门或土地储备机构委托有资质的工程造价机构，按照委托时点的配套工程类型、建筑面积、单位造价等经济技术指标测算相应配套工程的价格。

（二）出让土地时设置了修建酒店、保障性住房等限制条件，土地使用权人未按约定履行的，由自然资源主管部门或土地储备机构委托评估机构按照出让土地时点作为评估基准日，评估在不设置有关限制条件下的土地价格，再测算出该评估土地价格与该宗地首次出让合同约定的土地出让价格的差值。

（三）工业用地享受了地价优惠政策，且未履行土地出让合同或招商引资有关协议约定的义务，由自然资源主管部门或土地储备机构委托评估机构以该宗地首次出让合同约定的土地出让时点作为评估基准日，以成本逼近法评估该宗工业用地价格，再测算出该宗评估的工业用地价格与该宗地首次出让合同约定的土地出让价格的差值。

**第二十条**  土地使用权人应提供土地取得成本及相关资料，并保证所提供全部资料的真实性，用于核算土地取得成本费用，拒不提供或者提供的材料不能查实的，不予补偿，并承担相应的法律责任；若有弄虚作假行为，由相关部门依法查处。

**第二十一条** 收回国有建设用地使用权地上合法建（构）筑物补偿价款，由自然资源主管部门或土地储备机构依据《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）及河源市有关规定计算并确认。

收回土地上的建（构）筑物的房地产评估补偿价格已包含土地价格的，则不再对土地使用权进行单独补偿。

对无偿收回划拨土地使用权时，对其地上建筑物、其他附着物，应当根据实际情况给予适当补偿。

**第二十二条**  有偿收回国有建设用地使用权时，认定土地使用权人存在闲置土地行为的，按照《闲置土地处置办法》（国土资源部第53号令）及《河源市区闲置土地处置办法（试行）》（河府〔2018〕86号）处理完毕后，再进行土地收回工作。

**第二十三条** 有偿收回国有建设用地使用权的，土地使用权人自收到或应收到《收回国有建设用地使用权决定书》之日起60日内签订《收回国有建设用地使用权补偿协议》的，每提前一天按照国有建设用地使用权收回补偿总价的1‰给予提前签约奖励，最高不超过5%。

**第二十四条** 土地使用权人按照《收回国有建设用地使用权补偿协议》约定交付土地、建（构）筑物及附属设施的，按照国有建设用地使用权收回补偿总价的3%给予搬迁补助。有停产停业损失的，由评估机构评估确定；不符合评估条件的，按照国有建设用地使用权收回补偿总价的2%给予停产停业损失补偿。

**第二十五条** 土地使用权人对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起10日内，向原土地评估机构申请复核评估。申请复核评估的，应当向原土地评估机构提出书面复核评估申请，并指出评估报告存在的问题。

原土地评估机构应当自收到书面复核评估申请之日起10日内对评估结果进行复核。复核后，改变原评估结果的，应当重新出具评估报告；评估结果没有改变的，应当书面告知复核评估申请人。

评估机构、估价师等应当独立、客观、公正地开展评估工作，并对出具的评估、鉴定意见负责。建立不良评估机构黑名单制度，对涉嫌违法违规和不负责的评估机构，依法追究机构和个人的责任，并取消其在本市土地评估的资格。

第六章  特别规定

**第二十六条** 收回国有建设用地使用权决定书送达之日起满30日，并有下列情形之一的，由自然资源主管部门或土地储备机构将收回土地补偿款交公证机关予以提存：

(一)在规定期限内，无权利人申报权利的，或者虽有权利人申报，但拒不领取收回土地补偿款的；

(二)根据当事人提交的权利申报材料、资料等，不能确认收回土地补偿款支付对象的；

(三)土地使用权有争议，或者虽经政府确权但使用权归属争议仍在行政复议或者行政诉讼过程中的；

(四)不能向土地使用权人直接支付收回土地补偿款等其他情形的。

提存之日起7个工作日内，自然资源主管部门或土地储备机构应当将土地补偿款提存情况书面告知相关权利人及相关单位；无申报权利人的，应当通过报刊等媒介向社会公告。

**第二十七条**  收回土地补偿款提存后，土地使用权人向自然资源主管部门或土地储备机构申报权利，经审核符合条件的，土地使用权人按本办法相关规定签订《收回国有建设用地使用权补偿协议》，并凭补偿协议到公证机关领取补偿款。

第七章  附则

**第二十八条**  对已办理出让手续的国有农用地收回程序参照本办法执行。

**第二十九条**各县可参照本意见执行。

**第三十条**闲置土地的收回，按照《闲置土地处置办法》（原国土资源部第53号令）及《河源市区闲置土地处置办法（试行）》（河府〔2018〕86号）执行。

**第三十一条**本意见自发布之日起实施。