

# 周至县人民政府办公室文件

周政办发〔2020〕45号

---

## 周至县人民政府办公室 关于印发《周至县国有土地使用权出让收支 管理办法》的通知

各镇人民政府、二曲街道办事处，县人民政府各工作部门，各直属机构：

《周至县国有土地使用权出让收支管理办法》已经 17 届第 138 次县委常委会、17 届第 95 次县政府常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

周至县人民政府办公室

2020 年 12 月 17 日





# 周至县国有土地使用权出让收支管理办法

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步加强我县国有土地使用权出让收支管理，促进土地出让管理法制化、科学化、规范化，根据国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、财政部国土资源部中国人民银行《关于国有土地使用权出让收支管理办法的通知》（财综〔2006〕68号）、《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74号）、省政府办公厅《关于进一步加强国有土地出让收支管理办法》（陕政办发〔2014〕129号）、财政部国土资源部《关于进一步强化土地出让收支管理的通知》（财综〔2015〕83号）、财政部国土资源部中国人民银行银监会《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）等文件规定，结合我县实际，特制定本办法。

**第二条** 国有土地使用权出让收入范围：

国有土地使用权出让收入（以下简称土地出让收入）是指在全县范围内以出让等方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款。具体包括：

1. 以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的全部土地价款；
2. 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；

3. 处置抵押划拨国有土地使用权应当补缴的土地价款；

4. 转让房改公有住房和经济适用住房按规定应当补缴的土地价款。具体按照《周至县人民政府办公室关于印发周至县处置房改公有住房和经济适用住房交易登记遗留问题指导意见的通知》（周政办发〔2020〕7号）执行。

5. 改变出让国有土地使用权的土地用途、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。

6. 县自然资源和规划局依法出租国有土地向承租者收取的土地租金收入；出租划拨土地上的房屋应当上缴的土地收益；土地使用者以划拨方式取得国有土地使用权，依法缴纳的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费等费用，一并纳入土地出让收入管理。

7. 有偿划拨用地、民营资本进入养老及医疗用地所取得的土地价款。

8. 在实施增减挂钩中，县自然资源和规划局依法供应用于城镇建设的地块形成的土地出让收入，包括利用增减挂钩节余指标供应土地形成的土地出让收入、土地结余指标交易流转收入。具体按照《财政部关于城乡建设用地增减挂钩试点有关财税政策问题的通知》（财综〔2014〕7号）及相关规定执行。

9. 按照规定依法向国有土地使用权受让人收取的定金、保

证金和预付款，在国有土地使用权出让合同（以下简称土地出让合同）生效后，可以抵作土地价款。受让人未取得国有土地使用权的，其定金、保证金和预付款，按规定及时办理退付。划拨土地的预付款按照上述要求管理。

**第三条** 县财政局、自然资源和规划局按照职责分工，加强配合，共同做好土地出让收支管理工作。

财政局具体负责土地出让收支管理工作；编制土地出让收支预决算；建立收入台账；收集、填报、汇总、上报土地出让收支统计报表；按规定计提各项资金；结算土地收益；执行土地出让收支预算。

自然资源和规划局具体负责土地出让收入征收工作；编制用地计划、土地储备计划和供地计划；按土地出让宗地建立台账；计算土地开发成本（平衡区域开发成本）；填报土地出让收支有关统计报表，及时向财政部门提供相关报表和资料，督促土地受让人及时履行合同。

**第四条** 土地出让收支全额纳入政府性基金预算管理。收入全部缴入国库，支出一律通过政府性基金预算从土地出让收入中予以安排，实行“收支两条线”管理。

## **第二章 征收管理**

**第五条** 土地出让收入由财政局负责征收管理，自然资源和规划局负责具体征收。

**第六条** 国有土地出让后，自然资源和规划局与国有土地使用权受让人应按规定及时签订土地出让合同，土地出让合同应当明确约定该国有土地使用权受让人应当缴纳的土地出让收入具体数额、缴款时限以及违约责任等内容。并督促受让人严格履行土地出让合同，确保将应缴土地出让收入在合同约定期限内足额缴入财政局收费资金专户。

**第七条** 土地使用权出让过程中所缴纳的土地出让全部价款，要实行宗地结算，应由缴款单位或个人凭自然资源和规划局出具的《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》及《国有建设用地使用权出让合同》按时将款项缴入财政局收费资金专户，财政局在 10 个工作日内将收到的土地出让收入及时解缴县级财政国库。

**第八条** 自然资源和规划局根据土地受让方所执陕西省政府非税收入收款票据（土地出让金票据）、契税完税凭证等办理不动产登记手续。对未按规定及时足额缴纳土地出让收入，并提供有效缴款凭证的，不予办理不动产登记手续。

**第九条** 除国务院有明确规定外，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；不得违反规定通过签订协议等方式，将应上缴财政的征地和拆迁补偿费等土地出让收入，由国有土地使用权受让人直接支付给农村集

体经济组织、农民或被拆迁人等。

**第十条** 严格按照中省市有关规定，从土地出让收入中足额计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金以及保障性住房建设资金，并按规定纳入地方一般公共预算或政府性基金预算管理。即：

由财政局从缴入国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，按总成交价款 8% 的比例划出国有土地收益基金，主要用于土地收购储备；教育资金、农田水利建设资金、农业土地开发资金和保障性住房建设资金，按中省市现行规定进行计提，并实行分账核算。各项政策性计提有另行规定的，按相关文件要求执行。

### **第三章 使用管理**

**第十一条** 土地出让收入使用范围包括征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、支农支出、城市建设支出以及其他支出。各项支出根据有关规定和财政局核定的预算执行。

（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，严格按照省政府批准的征地区片综合地价（统一年产值）标准以及县政府出台的征地及拆迁补偿方案相关规定执行。

（二）土地开发支出。包括自然资源和规划部门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相关的费用

等，包括与储备宗地相关的市政道路、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。

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

1. 保持被征地农民原有生活水平补贴支出。指从土地出让收入中安排用于保持被征地农民原有生活水平的补贴支出。

2. 补助被征地农民社会保障支出。指从土地出让收入中安排用于补助被征地农民社会保障的支出。

3. 用于农业土地开发支出。指从土地出让收益中计提的农业土地开发资金，用于土地整理复垦、宜农未利用地开发、基本农田建设以及改善农业生产条件等。

4. 农村基础设施建设支出。指从土地出让收入中安排用于农村饮水、沼气、道路、环境、卫生、教育以及文化等基础设施建设项目支出。

（四）城市建设支出。指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建设支出。具体包括：城市道路、桥涵、公共绿地、城市供水排水、城市污水和垃圾处理设施、公共厕所、消防设施等基础设施建设支出。

（五）其他支出。包括根据有关规定从土地出让收入中安排的土地出让业务支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费、国有土地收益基金支出、保障性安居工程建设支出、支付破产

或改制国有企业职工安置费用以及按规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出等。

土地出让收入安排的支出要严格按照批准的预算执行，需招投标及政府采购的，应严格按照招投标或政府采购有关规定执行。

**第十二条** 建立对被征地农民发放土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费的公示制度，规范对被征地农民相关补偿费用的发放方式。严格按照财务管理制度以转账方式支付，尤其是相关费用中应当支付给被征地农民个人的部分，应根据征地补偿及安置方案，由集体经济组织提供具体名单，经相关部门审核后，提倡通过“一卡通”直接支付给被征地农民。

**第十三条** 土地出让收入的使用要确保足额支付征地和拆迁补偿费、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出，严格按照有关规定将被征地农民的社会保障费用纳入征地补偿安置费用，切实保障被征地农民的合法权益。在出让城市国有土地使用权过程中，涉及的拆迁补偿费要严格按照相关法律法规和省、市、县人民政府有关规定支付，有效保障被拆迁居民、搬迁企业及其职工的合法权益。

**第十四条** 财政局要建立健全有效的成本控制机制，严格按照有关政策规定控制土地成本。尤其是征地和拆迁补偿支出、土地开发支出和土地出让业务支出，要严格界定有关土地



成本支出项目的范围和内容，严禁超范围、超比例增加土地成本支出。任何单位不得违反相关规定以奖励等名义扩大土地成本范围、虚增土地成本。

土地收储资金的使用应建立预算评审机制，有效发挥资金使用效益。特别是地上附着物和青苗补偿费、地上建筑物（构筑物）补偿费以及拆迁补偿费的认定，原则上应根据第三方中介机构出具的评估报告合理的进行赔付。具体评估工作由财政局牵头负责，自然资源和规划局、受委托征地单位具体负责。实际工作中，拟赔付费高于补偿标准时，由受委托征地单位专题研究，报自然资源和规划局审定，重大事项报县政府专题研究审议。

土地前期开发要积极引入市场机制、严格控制支出，通过政府采购或招投标方式选择评估、拆迁、工程施工、监理等单位，努力降低开发成本。

**第十五条** 严格规范土地成本评审制度。在土地征收完成后、招拍挂前，由自然资源和规划局牵头，受委托征地单位紧密配合，如实、完整将土地收储费用等有关会计资料报送财政局，由财政局、自然资源和规划局委托第三方中介机构进行土地成本评审，具体按照《周至县土地储备成本评审操作规程》（周政办发〔2015〕128号）执行。

## **第四章 预决算管理**

**第十六条** 建立健全年度土地出让收支预决算管理制度。

每年第三季度，相关部门要严格按照财政部门规定编制下一年度土地出让收支预算，并分别纳入政府性基金收支预算，报经财政局按规定程序批准后执行。

编制年度土地出让收支预算要坚持“以收定支、收支平衡”的原则。土地出让收入预算，应结合上年土地出让收入情况、年度土地供应计划、地价水平等因素，按照宗地进行编制；土地出让支出预算，应根据预计年度土地出让收入情况，按照年度土地征收计划、拆迁计划以及规定的用途、支出范围和支出标准等因素编制。其中：属于政府采购范围的应当按照规定编制政府采购预算，并严格按照政府采购有关规定执行。

每年年度终了，相关部门应当严格按照规定编制土地出让收支决算，并分别纳入政府性基金收支决算，报财政局审核汇总后上报县政府。

**第十七条** 自然资源和规划局与财政局要加强协作，建立国有土地出让、储备及收支信息共享制度，同时与地方国库建立土地出让收入定期对账制度，对应缴国库、已缴国库和欠缴国库的土地出让收入数额进行定期核对，确保有关数据准确无误。

## **第五章 监督检查**

**第十八条** 财政局、自然资源和规划局、人民银行以及审计局要建立健全对土地出让收支情况的定期和不定期监督检查

查制度，强化对土地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。

**第十九条** 对国有土地使用权受让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，按日加收违约金额 1‰ 的违约金。自然资源和规划局具体负责违约金的核算，告知并督促受让人及时履行违约责任，违约金随同土地出让收入一并缴入财政局收费资金专户。

**第二十条** 对违反规定，擅自减免、截留、挤占、挪用应缴国库的土地出让收入，不执行国家统一规定的会计、政府采购等制度的，要严格按照《土地管理法》、《土地储备管理办法》、《土地储备资金财务管理暂行办法》、《会计法》、《审计法》、《政府采购法》和《财政违法行为处罚处分条例》（国务院令 427 号）和《金融违法行为处罚办法》（国务院令 260 号）等有关法律法规规定进行处理，并依法追究有关责任人的责任。触犯《刑法》的，要依法追究有关人员的刑事责任。

## **第六章 附 则**

**第二十一条** 本办法自发布之日起施行，有效期五年。

---

抄送：县委各部门，县纪委，县人武部，各人民团体，各新闻单位；  
县人大办，县政协办，县法院，县检察院。

---

周至县人民政府办公室

2020年12月25日印发

---