

# 关于进一步规范前置审批用地公开出让及前期投入补偿有关问题的意见

(征求意见稿)

各有关单位:

为妥善处理我市历史上前置审批的国有建设用地(以下简称前置审批用地)完善土地出让手续的问题,经市人民政府同意,现对前置审批用地的出让程序及前期投入补偿问题提出以下意见。

## 一、适用范围

本意见适用于已取得下列用地文件且不属于闲置土地的前置审批用地,或已被认定为闲置土地但按闲置土地处置决定需在期限内以公开出让方式完善出让手续的前置审批用地。

包括以下情形:

(一)已核发以下用地文件但至今未办理土地有偿使用手续的各类经营性用地(含工业仓储用地):

1.原广州市城市规划局核发的《国家建设征用土地通知书》;

2.原广州市国土局核发的《国家建设征用(划拨)土地通知书》;

3.原广州市国土资源和房屋管理局核发的《建设用地通

知书》、1999年1月1日前核发的《关于办理建设用地手续的通知》。

(二)未核发上述用地文件,但原广州市城市规划局在2007年6月30日前已核发《建设用地规划许可证》的工业仓储用地,且确因规划实施需要完善相关用地手续实施建设的。

符合上述第(一)项、第(二)项规定的用地单位统称为原用地方,全部以公开出让方式完善土地出让手续。

## 二、前置审批用地处置程序

### (一)原用地单位申请公开出让程序

1.原用地方自行完成或委托土地储备机构完成征地拆迁补偿安置后,持前置审批用地批文、前置审批用地权益单位变化资料、落实补偿的证明文件、权属注销凭证等向规划和自然资源部门申请以公开出让方式完善土地有偿使用手续。

2.规划和自然资源部门审核用地资料并确认规划条件后,与原用地方签订前置审批用地处置协议,约定处置方式、前期投入补偿标准及方式、交地等有关事项的权利、义务与违约责任。

3.由规划和自然资源部门拟定出让方案,按程序上报审批。

4.出让方案批准后,由规划和自然资源部门组织公开出让。前置审批用地在出让公告中应客观披露地块现状情况,明确成交后以现状交地、新受让人应承担解决的地块历史遗

留问题。原用地方应按前置审批用地处置协议约定履行有关义务。

## （二）纳入政府储备程序

1.原用地方自行完成或委托土地储备机构完成征地拆迁补偿安置后，可持前置审批用地批文、前置审批用地权益单位变化资料、落实补偿的证明文件、权属注销凭证等申请纳入政府储备。

2.由政府储备机构与前置审批用地原用地方签订收储协议，约定前期投入补偿标准、支付方式、支付期限、交地等有关事项的权利、义务与违约责任。

## 三、前期投入的补偿方式

前置审批用地前期投入补偿款按以下方式核定：

### （一）经营性用地（不含工业仓储用地）

1.已征地结案，或者已拆迁结案且没有回迁安置补偿的地块。

毛容积率 2.5 以下（含）部分，按实际成交价格的如下比例作为前期投入补偿金额；毛容积率 2.5 以上部分，原用地方不参与分成、全部作为政府土地收益。

属于征收集体土地的，补偿比例取实际成交价格的 50%；属于利用历史用地的，补偿比例取实际成交价格的 55%；属于城市房屋拆迁的，补偿比例取实际成交价格的 60%；同一项目涉及上述不同用地来源的，按不同来源用地面积占总用

地面积的比例加权平均确定比例。

## 2.已拆迁结案但涉及回迁安置补偿的地块。

前期投入补偿基数为毛容积率 2.5 以下（含）部分的实际成交价格与按相应用途市场评估价计算的纯收益之差；毛容积率 2.5 以上部分，原用地方不参与分成、全部作为政府土地收益。

## （二）工业仓储用地

工业仓储用地按实际成交价格的 60%确定前期投入补偿金额。

# 四、前期投入补偿款的申请和拨付程序

## （一）原用地单位申请公开出让情形前期投入的申请和拨付程序

### 1.原用地方竞得土地使用权

前置审批用地由原用地方竞得土地使用权的，原用地方需按成交价格全额支付出让价款，并按前置审批用地处置协议约定履行有关义务后，向规划和自然资源部门提出前期投入补偿申请。规划和自然资源部门按照相关规定办理支付手续。

### 2.原用地方未竞得土地使用权

原用地方未竞得前置审批用地使用权的，在地块受让人缴清全部出让价款后，原用地方应当按前置审批用地处置协议约定清场交地。原用地方凭交地凭证向规划和自然资源部

门提出前期投入补偿申请，补偿资金的审核与拨付按上述第1点的程序办理。原用地方未按相关协议交地的，规划和自然资源部门可委托清场，相关费用从原用地方前期投入补偿款中抵扣。

**（二）原用地单位申请纳入储备情形前期投入的申请和拨付程序**

原用地单位申请纳入储备的，前期投入补偿款拨付接收储备协议执行。

## **五、其他规定**

**（一）前期投入补偿金额按照首次公开出让成交价格计算，公开出让的地块公开出让成交后发生规划用途和容积率等指标变化的，补偿额不再作调整。**

**（二）司法机关委托规划和自然资源部门公开出让前置审批用地的，前期投入补偿款由司法机关依法处置。前期投入补偿款应优先用于支付原地方方的征地拆迁补偿欠款、工程欠款等法律法规规定优先偿还的款项。**

**（三）已被认定为闲置土地的前置审批用地，原用地方未能按《闲置土地处置决定书》要求在期限内完善出让前期手续并提出出让申请，或原用地方提出出让申请但公开出让时无人竞投的，按市闲置土地处置办法的有关规定处理。**

## **六、施行日期**

本意见自 2023 年 月 日起实施，有效期 5 年。《广州市

国土资源和规划委员会 广州市财政局关于进一步规范前置审批用地公开出让及前期投入补偿有关问题的意见》（穗国土规划规字〔2018〕3号）同时废止。本意见实施之前，市规划和自然资源局与原用地方已签订前置审批用地处置协议的，补偿标准按照穗国土规划规字〔2018〕3号执行。

广州市规划和自然资源局

广州市财政局

年 月 日