

# 关于《广州市规划和自然资源局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》修订说明

《广州市规划和自然资源局 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)(下称3号文)将于2023年4月16日到期。为了落实新要求,结合工作实际,我局组织对3号文进行了修订。现将现将有关情况说明如下:

## 一、关于必要性的说明

2018年4月16日,原广州市国土和规划委员会同市财政局联合印发《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,3号文明确了前置审批用地适用范围、公开出让程序、前期投入补偿方式以及前期投入款的申请和拨付程序。3号文有效规范了我市历史上前置审批的国有建设用地完善土地出让手续的问题。但同时,近几年来也出现了一些新情况,需要对3号文进行修改,主要有:

(一)2019年1月,按照国家机构改革要求,组建了规划和自然资源局,部分权限和表述需要相应调整。

(二)2020年,市调整了前期投入补偿费用等支出预算编制和拨付程序,需要据此对3号文规定的程序进行调整。

(三)根据对前置审批用地成交案例分析、结合市场情况,需要对前期投入补偿标准作进一步合理调整。

## 二、关于修订主要内容的说明

(一) 结合机构改革，对相关文字表述进行了修订。根据机构改革的工作要求，将3号文中的国土规划部门修改为规划和自然资源部门。

(二) 对前期投入补偿款计算标准进行了修订。一是调整前置审批前期投入补偿的核定标准。结合工作实际，前期投入补偿的核定已不宜以成交价与出让起始价1.3倍的关系区分情形制定标准，改以毛容积率2.5(含2.5)以下和毛容积率2.5以上区分情形作为补偿的核定标准更为妥当；同时，为进一步平衡我市前置审批用地前期投入补偿以及政府土地收益的关系，对毛容积率2.5以上的，原用地方不参与分成，全部作为政府土地收益。二是住宅用途基准地价与市场评估价有一定价差，一方面采用基准地价反映土地市场价格有一定局限性；另一方面，对涉及回迁的情形，3号文原规定采用出让起始价与按相应用途基准地价计算的纯收益之差计算前期投入补偿款，按此推算，可能出现涉及回迁情形取得的前期投入反而高于没有回迁情形的不合理现象，需要进行调整。

(三) 对前期投入补偿款申请和拨付的程序进行了修订。目前，前置审批用地前期投入补偿已经纳入规划和自然资源部门预算，对于已纳入部门预算的项目支出，无需再向财政部门申报，可直接按照国库集中支付相关规定办理支付手续，即前期投入补偿金额如已纳入部门预算，无需再报财政部门审核。故将3号文中前期投入补偿款申请和拨付的程序进行

了修订。

特此说明。