

郑州市自然资源和规划局

关于进一步完善和规范国有土地收购工作的通知（征求意见稿）

各开发区管委会，各区县（市）人民政府、市人民政府各部门，各有关单位：

为贯彻落实《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅关于优化产业用地管理促进产业高质量发展的指导意见》（郑办〔2020〕18号），促进土地资源高效配置和合理利用，保障被收购土地使用权人合法权益，确保国有土地收购补偿工作公平合理，结合我市实际，现将国有土地收购工作有关事宜通知如下：

一、适用范围

市内五区、经开区、高新区、郑东新区和航空港区范围内，因实施国土空间规划需纳入土地储备且无法实施房屋征收，符合下列情形的国有土地，由土地储备机构按本通知要求对其土地使用权实施收购补偿。

（一）原土地用途由工业改变为非工业的国有土地。

（二）原土地主用途由非经营性改变为商品住宅、商业、旅游、娱乐等经营性的国有土地。

（三）原土地用途由商品住宅、商业、旅游、娱乐等经营性改变为其他用途，且原土地出让合同约定改变用途需收回土地使用权的国有土地。

(四) 与相邻土地合并规划的国有土地。

(五) 国有划拨土地主用途发生改变,且改变后的土地用途不符合划拨用地目录的。

(六) 政府指令性收购的国有土地。

二、国有土地收购补偿标准

(一) 国有土地收购补偿

1.土地价格补偿。土地补偿以合法有效的不动产权证书或不动产登记机构出具的不动产登记资料查询证明为依据,按照证载用途、使用权类型、剩余年期及《国有建设用地使用权出让合同》、《国有建设用地使用权租赁合同》或《划拨决定书》约定的规划条件进行评估确定。有下列情形的,按照以下规定评估补偿:

(1) 未约定容积率的,按照有效执行的基准地价设定的平均容积率进行评估。

(2) 原土地证载用途两种以上且未约定用途比例的,按照地上实际主体建筑物的建筑面积,进行加权评估。

2.房屋价格补偿。房屋以重置价为依据,按照下列情形进行评估确定:

(1) 房屋已办理不动产登记的,按登记信息进行评估确定。

(2) 房屋未办理不动产登记,但已依法取得建设工程规划许可证或施工批准手续,并按照其规定建成的,按规定建设的建筑面积进行评估确定。

(3) 房屋未经登记,且无法提供相关合法手续的,由执法

机构对违法建设部分依法处理，并经所在地区政府（管委会）认定、被收购土地使用权人确认后，再进行评估确定；对于历史原因造成房屋手续不全的，直接由所在地区政府（管委会）认定、被收购土地使用权人确认后进行评估确定。区政府（管委会）对房屋的认定内容应包括建筑物用途、面积、结构、建筑年代和结论性意见等内容。

（4）构筑物参照我市有效执行的集体土地征收地上附着物补偿标准进行补偿。

3.停产停业损失补偿。按照被收购土地使用权人的月平均净利润值确定。月平均净利润值依据被收购土地使用权人提供的近三年纳税证明评估确定，实际经营不足三年的，按照以全部生产经营期间纳税证明为依据评估确定；停产停业损失补偿期限根据造成实际损失的时间确定，最高不超过 12 个月。

4.搬迁、房屋装饰装修、设备迁移和因收购终止劳动关系人员补助四项补偿费用总额，按照不超过土地评估价格和房屋价格之和的 10%计提。具体标准按下列情形确定：

（1）搬迁费：按照被收购土地范围内需进行补偿房屋的面积每平方米 40 元的标准进行确定。

（2）房屋装饰装修：委托选定的房产评估机构进行评估确定。

（3）设备迁移：被收购土地内大型设备拆装费按原设备折旧后评估价值的 15%给予拆装费用。

(4) 因土地收购终止劳动关系的人员补助,按照《劳动法》、《劳动合同法》及相关政策明确的补偿标准经审计后确定。

(二) 闲置土地收回补偿

根据《闲置土地处置办法》(国土资源部第53号令)规定,经市政府批准无偿收回的闲置土地,按照无偿收回程序实施收回。

经市政府批准有偿收回的,以市政府批准有偿收回闲置土地处置方案之日为评估基准日,按收回土地证载用途、使用权类型及剩余年期的评估价进行补偿。地上已开工建设的,经规划许可审批,符合质量要求的新建建(构)筑物或在建工程,按重置价评估后补偿。

(三) 租赁土地收购补偿

1.租赁土地收购前,承租人应按规定缴清土地租金和应承担的违约金。

2.由政府出资征收并租赁于承租人的,土地无偿收回;由承租人出资征收并取得租赁土地使用权的,土地补偿标准按照划拨土地进行评估确定。

3.租赁土地合同使用年限期满,依据法律法规规定或者合同约定,租赁土地范围内地上房屋及其它建(构)筑物、附着物所有权依法无偿收回,不予补偿;

租赁土地在合同约定使用年限内,已支付土地租金但租期未届满的,按照应退还剩余租金及其产生的利息之和另行补偿(2019

年 8 月 20 日前缴纳租金的，利息按照同期银行基准贷款利率计算，在此之后缴纳的，利息按照贷款市场报价利率计算)。租赁土地范围内地上房屋及其它建(构)筑物、附着物补偿标准按照本文上述规定执行。

(四) 城中村改造安开比以外的国有土地收购补偿

土地权属登记在村集体组织或村组企业名下的划拨建设用地、农用地和未利用地，土地参照征地区片价进行补偿，地上建(构)筑物、附着物参照集体土地征收地上附着物补偿标准进行补偿。

(五) 指令性收购补偿

政府指令性收购的，按照市政府批准意见执行。

(六) 遗留问题土地收购补偿

在《中共郑州市委办公厅 郑州市人民政府办公厅关于优化产业用地管理促进产业高质量发展的指导意见》(郑办〔2020〕18 号)文件出台前，已签订收购合同的仍按合同约定执行，收购土地各区政府(管委会)已实施补偿或地上建筑物已拆除的，按照下列情形进行补偿：

1.对已经政府平台公司采取股权收购方式收购的，依据股权收购时出具的有效土地、房产评估报告，经审计后，作为土地收购补偿依据。

2.各区政府(管委会)已实施补偿的国有土地，补偿结果经审计后，作为土地收购补偿依据。地上建筑物已拆除但未实施补

偿的国有土地,由各区政府(管委会)确认后,土地及地上建(构)筑物可按本通知规定进行补偿。停产停业损失按确认的建筑物拆除时间前三年的纳税证明确定。

三、其它要求

(一)被收购土地应依法依规开展土壤污染风险管控和修复活动的,被收购土地使用权人(土壤污染责任人或有关当事人)应在收购前完成相关活动,符合相应规划用地土壤环境质量要求后进入土地收购储备程序。土壤污染风险管控和修复,包括土壤污染状况调查和土壤污染风险评估、风险管控、修复、风险管控效果评估、修复效果评估、后期管理等活动。

1.列入河南省建设用地土壤污染风险管控和修复名录的地块,在移出名录前,不办理收购储备。

2、因开展污染地块土壤治理修复,需拆除地上建(构)筑物的,被收购土地使用权人应征求土地储备机构意见,经土地储备机构对地上建(构)筑物进行评估后予以拆除,此评估结果可作为后期土地收购时房屋的补偿依据。

3.被收购土地使用权人(土壤污染责任人或有关当事人)应依法组织开展土壤污染风险管控和修复,并承担相关费用。

(二)对机关、事业单位土地实施收购的,其主管部门、同级财政部门应出具同意土地收储的处置意见。

(三)对国有企业土地实施收购的,应征得国有企业出资人或履行出资人职责的机构同意后实施,土地补偿费由国有企业出

资人或履行出资人职责的机构监管使用。

(四) 根据法律法规规定或者《国有建设用地使用权出让合同》、《国有建设用地使用权租赁合同》约定，收回国有土地使用权的，收回后需纳入储备土地管理的，土地收回并完成接受后移交土地储备管理。收回需要由土地储备机构实施补偿的，依据本通知制定补偿方案。

本通知自印发之日起执行，各县（市）、上街区可参照执行。我市现行政策与本通知不一致的，以本通知为准。原《郑州市人民政府关于印发郑州市国有土地收购补偿办法的通知》（郑政〔2011〕32号）、《郑州市人民政府关于印发郑州市国有土地收购补偿办法补充规定的通知》（郑政文〔2015〕151号）同时废止。