

西安市新城区人民政府

关于明确土地整理费用核算与支付管理有关事项的意见

(征求意见稿)

为进一步规范和推进新城区城中村和棚户区改造工作，妥善解决棚户区（含城中村等）改造项目土地整理费用核算和支付问题，结合我区实际情况，制定本实施意见。

一、适用范围

2014年9月30日《西安市棚户区改造管理办法》（市政发〔2014〕34号）出台前，取得市城改部门改造方案批复（初次方案批复）的城棚改项目，开发用地供应及出让金缴纳仍执行我市原城棚改政策。本实施意见只针对2014年9月30日《西安市棚户区改造管理办法》（市政发〔2014〕34号）出台后，取得市城改部门改造方案批复（初次方案批复）的城棚改项目和其他城棚改项目。

二、相关依据

（一）关于印发《国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（财综〔2006〕68号）；

（二）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）；

（三）《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令〔2020〕141号）；

（四）西安市集体土地上棚户区（城中村）改造项目以改造综合成本核算改造综合用地操作规程和补充意见；

（五）关于进一步做好城中村（棚户区）改造项目遗留问题处置工作的通知（市政办发〔2021〕57号）；

（六）关于明确国有土地使用权出让收入划转税务部门征收后预算科目、级次及分成比例有关事项的通知（市财函〔2021〕2448号）；

（七）关于印发《关于进一步明确我市城中村（棚户区）改造项目规划土地手续办理有关问题的指导意见》的通知（市资源发〔2022〕124号）。

三、核算范围

土地整理费用包括征地和拆迁补偿费用、土地开发费用、支农支出、城市建设费用以及其他费用。

1. 征地和拆迁补偿费用。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（含实物安置建设费）等，按照地方人民政府批准的征地补偿方案以及拆迁补偿方案执行。

2. 土地开发费用。包括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费用等，含因出让土地涉及的需要进行的相关道路、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，以及相关需要支付的贷款本息等支出。

3. 支农支出。包括用于保持被征地（集体土地）的被拆迁人原有生活水平补贴支出和补助被征地（集体土地）被拆迁人社会

保障支出，按照省、市相关规定。

4. 其他费用。包括可研编制、文勘地勘、土地勘测定界、评估、房屋拆除和垃圾清运、动迁劳务、规划编制、安置房设计、不可预见、项目管理、公办学校、配套公建及配建廉租房建设等费用。

5. 融资利息按照同期银行贷款利率核算。

6. 超期过渡费、核算费用、融资利息及上述类别中未涵盖但已实际发生且符合有关法律规定等相关费用，经区政府研究确需计入的，纳入土地整理费用范围。

四、支付规定

2014年9月30日《西安市棚户区改造管理办法》（市政发〔2014〕34号）出台后，取得市城改部门改造方案批复（初次方案批复）的城棚改项目和其他城棚改项目，开发用地采取招标、拍卖、挂牌方式供应，按照全地价标准缴纳土地使用权出让金。土地出让收入为市区共享收入，由税务部门按照市区规定比例征收入库，区级部分由区政府自收自支。

（一）土地竞得方一次性缴纳土地出让金的，由区财政局一次性向投资主体支付土地整理费用；土地竞得方分期缴纳土地出让金的，土地出让金比例达到土地成交价标准50%以上后，根据土地整理费用核算情况，优先支付给投资主体，支付的土地整理费用不得高于该宗地最终留区土地出让收入数额。

（二）按照市政办发〔2021〕57号和市资源发〔2022〕124

号文件精神，待土地出让金完成国家、省、市三项归集和六项计提并划转至区级国库后，原则上应在两个月内向投资主体支付土地整理费用。

五、工作程序

（一）形成核算报告。严格按照相关依据和核算范围对土地整理费用进行核算，并出具核算报告。

（二）审定土地整理费用。完成核算报告后，提请区政府研究审定土地整理费用。

（三）签订土地整理费用支付协议。由区政府和投资主体按照审定结果，签订土地整理费用支付协议。

（四）支付土地整理费用。由区财政局将土地整理费用按照协议约定情况及时足额支付至投资主体。

六、工作职责

（一）区城棚改事务中心负责按照相关程序委托有资质的第三方专业机构，对土地整理费用进行核算，并提请区政府审定。

（二）区财政局负责根据核算报告结果和区政府审定意见，按照土地整理费用支付协议约定情况向投资主体进行支付。

（三）区税务局负责征缴土地出让金留区部分。

（四）区审计局负责对此项工作履行审计程序，实施审计监督。

本《意见》最终解释权归新城区人民政府，自发布之日起试行，试行期2年。

附件：土地整理费用支付协议

西安市新城区人民政府

2022 年 8 月 日

附件

土地整理费用支付协议

甲方：西安市新城区人民政府 (以下简称甲方)

乙方： (以下简称乙方)

根据国家、陕西省和西安市针对土地整理费用核算标准，现已完成 xxx 项目土地整理费用核算工作，为加快土地手续办理，依据《中华人民共和国民法典》、《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号）、《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）、《西安市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市政府令〔2020〕141 号）、《西安市集体土地上棚户区（城中村）改造项目以改造综合成本核算改造综合用地操作规程和补充意见》、《关于进一步做好城中村（棚户区）改造项目遗留问题处置工作的通知》（市政办发〔2021〕57 号）、《关于明确国有土地使用权出让收入划转税务部门征收后预算科目、级次及分成比例有关事项的通知》（市财函〔2021〕2448 号）、《关于进一步明确我市城中村（棚户区）改造项目规划土地手续办理有关问题的指导意见》的通知（市资源发〔2022〕124 号）等相关法律法规之规定，经甲、乙双方友好协商，现达成以下协议。

一、宗地情况

宗地位置东起 xxx，西至 xxx，南起 xxx，北至 xxx. 地籍编

号为 xxx，净用地面积 xxx 平方米（折合 xxx 亩）。该宗用地已完成征收工作，土地权属清晰无争议。

二、土地整理费用情况

乙方为 xxx 项目投资主体，根据区政府对土地整理费用的审定情况，乙方在本宗地发生土地整理费用为人民币大写 (小写万元)。

三、甲乙双方的权利和义务

(一) 甲方的权利及义务

1. 甲方负责向竞得人交付竞得的上述土地和相关资料。
2. 土地整理费用支付方式。该宗地竞得方一次性缴纳土地出让金的，甲方一次性支付乙方本宗地土地整理费用；该宗地竞得方分期缴纳土地出让金的，土地出让金比例达到土地成交价标准 50% 以上后，甲方根据土地整理费用核算情况，优先向乙方进行支付，支付的土地整理费用不得高于该宗地最终留区土地出让收入数额。
3. 土地整理费用支付时间。甲方按照市政办发〔2021〕57 号和市资源发〔2022〕124 号文件精神，待该宗地土地出让金完成国家、省、市三项归集和六项计提并划转至区级国库后，甲方原则上应在两个月内向乙方支付土地整理费用。

(二) 乙方的权利及义务

1. 乙方负责在土地成交确认书签订后 5 日内将该宗地土地

和相关资料移交给甲方，甲方负责移交给该宗地竞得人。

2. 乙方负责于 xx 年 x 月 x 日前，在该宗地范围内建成并无偿交付甲方安置房建筑面积 xxx 万平方米，用于安置 xxx 项目被征收户，同时无偿交付学校 xx 万平方米，廉租房 xx 万平方米，具体事项由乙方跟甲方协商另行确定。

3. 乙方负责办理安置房、学校、廉租房等建设和不动产权证（房屋）等手续，并承担相关费用。

四、违约责任

本土地整理费用支付协议一经签订，甲乙双方应严格按照协议内容执行，不得以任何理由中止或解除。若一方违约，该协议自动废止，违约方承担全部损失及法律责任。

五、争议解决方式

本协议未尽事宜，双方另行协商并签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。协商不成时，由甲方所在地法院裁定。

六、本协议一式陆份，甲、乙双方各持叁份。

甲方：

法定代表人：

2022 年 月 日

乙方：

法定代表人：

2022 年 月 日