

腾冲县人民政府办公室
关于印发腾冲县国有土地使用权出让
收支管理办法（试行）的通知

腾政办发〔2010〕161号

各乡镇人民政府，县直各部门、各直属机构：

《腾冲县国有土地使用权出让收支管理办法（试行）》已经
县人民政府研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2010年9月27日

（此件公开发布）

腾冲县国有土地使用权出让 收支管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为加强国有土地使用权出让收入征收管理，建立和完善国有土地使用权出让收入收缴使用分配制度，促进腾冲经济社会发展，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）、《云南省人民政府办公厅转发国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理文件的通知》（云政办发〔2007〕193号）、《云南省人民政府办公厅〈关于印发云南省国有土地有偿使用收入管理规定〉的通知》（云政办发〔2004〕68号）、《云南省国有土地有偿使用收入收缴和使用管理办法的通知》（云政办发〔2005〕26号）、《保山市人民政府办公室转发省政府办公厅关于规范国有土地有偿使用权出让收支管理文件的通知》（保政办发〔2007〕152）号及其他相关法律、

法规、政策的规定，结合我县实际，制定本办法。

第二条 国有土地使用权出让收入是政府非税收入的重要组成部分，是政府以出让等方式配置国有土地使用权取得的全部土地价款。具体范围包括：

（一）以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交价款；

（二）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偿的土地价款；

（三）变现处置抵押划拨国有土地使用权应当补缴的土地价款；

（四）转让房改房、经济适用住房按照规定应当补缴的土地价款；

（五）改变出让国有土地用途、容积率等土地使用条件应当补缴的土地价款；

（六）土地使用期满，土地使用者需要续期的，按续期用途依法测算后，所应缴纳的土地价款；

（七）国土资源管理部门依法出租国有土地向承租者收取的土地租金收入；

（八）出租划拨土地上的房屋应当上缴的土地收益；

(九)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(不含征地管理费);

(十)其他和国有土地使用权出让或变更有关的收入等。

第三条 县财政局负责国有土地有偿使用收入的收支管理,县国土资源局负责具体征收管理。国土资源和财政部门应当督促土地使用者严格履行土地出让合同,确保将应缴的土地有偿收入及时足额缴入地方国库。

地方国库负责办理土地出让收入的收纳、划分、留解等各项业务,及时向财政部门、国土资源管理部门提供相关报表和资料。

第四条 国有土地使用权出让收支全额纳入县财政基金预算管理。收入全部缴入县国库,支出一律通过县基金预算从土地出让收入中予以安排,严格执行“收支两条线”管理。县财政局在县国库中设置专账(登记簿),专门核算土地出让收入和支出情况。

除财政部门外,任何单位均不得设立国有土地使用权出让收入银行帐户。不得坐收、坐支国有土地使用权出让收入。

第二章 征收管理

第五条 建立和推行土地收购、储备、交易制度，规范国有土地经营管理。

县国土资源局代表县人民政府行使土地处置权，履行土地审批职能。县土地收购储备中心具体负责国有土地的收购、储备、开发和整理。

第六条 土地收储交易遵循“统一规划，统一征用，统一开发，统一出让，统一管理”的原则，建立“一个渠道进水，一个池子蓄水，一个龙头放水”的运作机制。

土地收购储备资金收支管理严格执行《土地储备资金财务管理暂行办法》（财综〔2007〕17号）的规定。

第七条 严格实行国有土地有偿使用制度。除按法律规定应以划拨方式提供的用地外，其他建设需要使用国有土地的，必须依法实行有偿使用，并按照下列方式办理：

（一）经营性用地、工业用地必须实行招标投标挂牌出让。

（二）机关、企事业单位划拨用地改变用途或者转让的，应当由土地收储机构统一收购后，纳入统一储备、出让，并办理相关手续。

（三）涉及国有企业划拨用地转让，按国家和省现行政策规

定执行。

（四）强化国有土地使用权二级市场管理。国有土地使用权补办出让、转让、出租、抵押、作价入股、投资或者经批准改变用途的，必须经有土地评估资质的机构评估后，在国土资源管理部门的监管下进行，并依法缴纳土地收益金和相关税费。

（五）及时确定和更新基准地价，严格地价管理。县国土资源局根据基准地价和标定地价，制定协议出让价最低标准。协议出让价不能低于所在级别标定地价的 70%，并确保有一定土地出让收益。协议出让地价必须进行公示，公示 15 天后无异议的，方可办理相关手续。

（六）任何单位和个人不得擅自改变划拨用地的用途和非法转让划拨用地；不得越权减免和截留国有土地使用权出让收入。

第八条 政府非税收入收缴管理制度改革后，土地使用权出让收入收缴按照非税收入收缴管理制度改革的相关规定执行。

第九条 国有土地使用权出让合同签订后，县国土资源局根据土地出让合同和划拨用地批准文件，开具缴款通知书，并按照财政部统一规定的政府收支分类科目填写“非税收入缴款书”，由国有土地使用权受让人依法缴纳土地出让收入。国有土地使用权受让人应按照缴款通知书的要求，在规定的时间内将应缴地方国

库的土地出让收入，就地及时足额缴入地方国库。缴款通知书应当明确供应土地面积、土地出让收入总额以及依法分期缴纳地方国库的具体数额和时限。

第十条 任何部门不得以“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；禁止违反规定通过签订协议等方式，将应缴地方国库的土地出让收入，由国有土地使用权受让人直接将征地和拆迁补偿费支付给村集体经济组织或农民等。

第十一条 县城规划区及规划区外乡镇集镇出让国有土地使用权的应将所得价款全额交入县国库、实行“收支两条线”管理。

第十二条 单独选址建设项目为出让方式供地的按签订的出让合同价款全额交入县国库。

第十三条 经批准，因居民宅基地协议出让、转让的，应按相应级别、地段依法缴纳土地收益金及相关税费。县城规划区土地收益金征收具体标准为：

一级地段 80 元/ M²；二级地段 60 元/ M²；三级地段 45 元/ M²；四级地段 32 元/ M²。

其它区域按县城规划区四级地段标准征收。

上属标准属现行标准，今后基准地价调整时，进行适时调整。

第十四条 行政机关、企事业单位（改制企业除外）经批准处置划拨国有土地使用权，其所得价款全额缴入县国库。

省、市直属机关、企事业单位出让、转让划拨国有土地使用权所得收入，实行属地征收，就地缴入县国库。

第十五条 在土地使用权出让过程中向土地受让方按合同地价收取定金、保证金（或预付款），直接缴入县国库。

履行土地使用权出让合同时，定金、保证金（或预付款）可转为土地出让金价款。未按合同约定支付土地使用权出让金的，其定金、保证金（或预付款）上缴县国库，作收入处理。

第十六条 县国土资源局和县财政局应按规定督促国有土地使用权受让人严格履行国有土地出让合同，确保将应缴的土地出让收入及时足额缴入县国库。对未按照缴款通知书规定及时足额缴纳土地出让收入，未提供有效缴款凭证的，不予核发国有土地使用证。

第十七条 国有土地使用权出让收入按照财政部、国土资源部、中国人民银行颁布的《国有土地使用权出让收支管理办法》进行会计核算。

第十八条 缴交、核算国有土地使用权出让收入及土地收益，使用省财政厅统一印制的专用票据。

第三章 使用管理

第十九条 土地使用收入扣除征地补偿性支出、土地开发成本及征地税费后的收益为土地纯收益。

土地纯收益除上缴省级国库和按相关规定提取的农业土地开发资金、土地收益基金、新增建设用地土地有偿使用费和城镇廉租住房保障金后的余额作为县本级财政基金预算收入。

第二十条 县国土资源局应根据每宗地交易和出让收入缴纳情况，填报清算单。县财政局根据国土资源局填报的清算单，报经县人民政府审核批准后，及时清算、拨付土地开发成本和费用。

第二十一条 土地出让收入使用范围包括征地和拆迁补偿性支出、土地开发支出、支农支出、城市建设支出以及其他支出。

（一）征地和拆迁补偿性支出。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，按照地方人民政府批准的征地补偿方案、拆迁补偿方案以及财政部门核定的预算执

行。

（二）土地开发支出。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的费用，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银行贷款本息等支出，按照财政部门核定的预算安排。

土地开发费用的计算办法是出让土地的单位面积开发费用乘以勘测定界确定的出让土地面积。

单位面积开发费用的计算办法是出让土地所在范围的总开发费用除以该范围可出让土地总面积。

（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。

保持被征地农民原有生活水平补贴支出是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，按照省级人民政府的规定，以及财政部门核定的预算执行。

补助被征地农民社会保障支出是指从土地收入中安排用于补助被征地农民社会保障支出，按照省级人民政府的规定，以及财政部门核定的预算执行。我县执行十四等地类的平均纯收益

20 元的 10%，即：2 元/M²。

农业土地开发支出按以下办法计提：

土地纯收益的 9% 作为省级管理的农业土地开发资金，是省级基金预算收入，缴入省财政国库。根据保政办发〔2007〕152 号文件精神，我县执行十四等地类的平均纯收益 20 元的 9%，即：1.8 元/M²。

土地纯收益的 21% 作为县级管理的农业土地开发资金，计提后划入专账管理。根据保政办发〔2007〕152 号文件精神，我县执行十四等地类的平均纯收益 20 元的 21%，即：4.2 元/M²。

农村基础设施建设支出是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，按照省级人民政府的规定，以及财政部门核定的预算执行。

（四）城市建设支出。含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、公共厕所、消防设施等基础设施建设支出，按需要和功能核算。

（五）其他支出包括土地出让业务费、缴纳新增建设用地有偿使用费、国有土地收益基金支出、城市廉租住房保障支出以及

支付破产或改制国有企业职工安置费用等。

土地出让业务费是指包括出让土地需要支付的土地勘测费、评估费、公告费、场地租金、招拍挂代理费和评标费用等，按照财政部门核定的预算安排。

缴纳新增建设用地土地有偿使用费。根据保政办发〔2007〕152号文件精神，我县执行十四等地类的标准 14 元/M²，缴中央 4.2 元/M²，省级 9.8 元/M²。

国有土地收益基金支出。本级土地纯收益的 10%作为主要用于土地收购储备的土地收益基金，计提后划入专账管理。根据保政办发〔2007〕152号文件精神，我县执行十四等地类的平均纯收益 20 元减去上缴省级 1.8 元的 10%，即：1.82 元/M²。从国有土地收益基金中安排用于土地收购储备的支出，包括土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费以及前期土地开发支出，按照当地人民政府批准的收购土地补偿方案、拆迁补偿方案以及财政部门核定的预算执行。

城镇廉租住房保障支出。根据保政办发〔2007〕152号文件精神，我县执行十四等地类的平均纯收益 20 元的 10%，即：2 元/M²。

支付破产或改制国有企业职工安置费用支出。根据国家有关

规定，从破产或改制国有企业国有土地使用权出让收入中，安排用于支付破产或改制国有企业职工安置费用支出。

第二十二条 开发成本和费用拨付。

征地和拆迁补偿性支出，由县国土资源局按照补偿标准核算，经财政局审核，报县人民政府批准后，从县国库中拨付。

土地开发项目达到政府招投标规定的，一律实行招投标，土地开发性支出按招标合同经县财政局审核，报县人民政府批准后，从县国库中拨付；达不到招投标规定的，实行报账制核算，土地开发性支出经县财政局审核，报县人民政府批准后从县国库中拨付。

归还银行贷款，根据所签订的银行借款合同或协议规定的时间和金额，经县财政部门审核，报县人民政府批准后，从县国库中拨付。

国有土地使用权收储费用按县人民政府土地收购储备资金管理的有关规定拨付。土地出让等交易费用在交易完成、价款入库后，从县国库拨付。

第二十三条 国有企业改制或破产，需用土地出让金支付改制成本或破产费用的，从其缴入县国库的土地出让收入中核拨。

第二十四条 土地出让收入的使用要确保足额支付征地和

拆迁补偿费、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，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《城市房屋拆迁管理条例》（国务院令第 305 号）和有关法律、法规、政策规定支付，有效保障被拆迁居民、搬迁企业及其职工的合法权益。

土地出让收入的使用要重点向新农村建设的倾斜，逐步提高用于土地开发和农村基础设施建设的比重，逐步改善农民生产、生活条件和居住环境，努力提高农民的生活质量和水平。

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。

第二十五条 建立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，改革对被征地农民征地补偿费的发放方式。有条件的地方，土地补偿费、安置补助费以及地上附着物和青苗补偿费等相关费用中应当支付给被征地农民个人的部分，可根据征地补偿方案，由集体经济组织提供具体名单，经财政部门会同国土资源管理部门审核后，通过发放记

名银行卡或者存折方式从国库中直接支付给被征地农民，减少中间环节，防止被截留、挤占和挪用，切实保障被征地农民利益。被征地农民参加社会保障所需的个人缴费，可以从其所得的土地补偿费、安置补助费中直接缴纳。

第二十六条 乡镇土地纯收益的计算。各乡镇（不含县城所在地乡镇）的土地开发纯收益扣除需按规定上缴资金和县级提取各种基金及费用后的余额，全部返还各乡镇专项用于农村集镇基础设施或公益设施建设。

第四章 收支科目管理

第二十七条 国有土地使用权出让收支使用的预算科目，严格按当年国家颁布的《政府收支分类科目》执行。

第五章 预决算管理

第二十八条 建立健全土地出让收支预决算管理制度。每年三季度，国土资源管理等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，

报经同级财政部门按规定程序批准后执行。土地出让收入资金拨付，按照财政国库管理制度有关规定执行。

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。土地出让收入预算按照上年土地出让收入情况、年度土地供应计划、地价水平等因素编制；土地出让支出预算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的有关规定执行。

第二十九条 县国土资源局与县财政局要加强协作，建立国有土地出让、储备及收支信息共享制度。国土资源局应当将年度土地供应计划、年度土地储备计划以及签订的国有土地出让合同中有关土地出让总价款、约定缴款时间、缴款通知书等相关资料及时抄送县财政局，县财政局应当及时将土地出让收支情况反馈给国土资源局。

第三十条 县财政局、国土资源局要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，确保数据准确无误。

第三十一条 县财政局会同国土资源局、人民银行建立健全

年度土地出让收支统计报表以及分季度收支统计明细报表体系，统一土地出让收支统计口径，确保土地出让收支统计数据及时、准确、真实，为加强土地出让收支管理提供准确的数据。

第六章 监督检查

第三十二条 土地纯收益专项用于城市市政基础设施建设和土地开发、土地收购储备交易、土地有形市场建设、基准地价更新、农业土地开发、缴纳新增建设用地有偿使用费等方面。必须严格按照国家政策规定分配使用。

第三十三条 国有土地使用权受让人根据缴款通知书的要求，在规定的时间内将应缴的土地出让收入及时、足额缴入县国库。不按时足额缴纳土地出让收入的，根据财政部、国土资源部、中国人民银行发布的《国有土地使用权出让收支管理办法》第三十四条规定，按日加收出让收入金额 1‰ 的违约金。违约金随同土地出让收入一并缴入县国库。

第三十四条 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，严格按照《土地管理法》、《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 第 427 号）和《金融违法行为处罚办法》（国务院令 第 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，依法追究有关人员的刑事责任。

第七章 附则

第三十五条 本规定由县财政局、国土资源局负责解释。

第三十六条 本办法自发文之日起执行。