

衢州市财政局 衢州市自然资源和规划局 文件

衢财预〔2020〕9号

衢州市财政局 衢州市自然资源和规划局 关于印发《衢州市本级土地储备成本规制 办法（试行）》的通知

市级有关单位，智造新城、智慧新城管委会：

根据《衢州市人民政府办公室关于深化市区土地储备管理改革的实施意见》（衢政办发〔2020〕22号），衢州市财政局和衢州市自然资源和规划局联合制定了《衢州市本级土地储备成本规制办法（试行）》，现印发给你们，请遵照执行。

(此页无正文)



衢州市财政局



衢州市自然资源和规划局

2020年9月10日

衢州市本级土地储备成本规制办法（试行）

为加强储备土地成本管理，规范土地储备成本核算工作，提高土地储备资金使用效率，促进土地市场健康发展，根据《土地储备项目预算管理办法（试行）》（财预〔2019〕89号）、《财政部 国土资源部关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）、《国土资源部 财政部 中国人民银行银监会关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）、《财政部 国土资源部 中国人民银行银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）、《衢州市人民政府办公室关于深化市区土地储备管理改革的实施意见》（衢政办发〔2020〕22号）等有关规定，结合我市实际，现将市本级土地储备成本规制办法明确如下。

一、适用范围和原则

土地储备成本规制是指政府有关部门通过建立成本标准，合理界定土地储备成本范围的管理过程。适用范围为市本级老城区、智造新城、智慧新城和市政府确定的由市土地储备机构储备的土地。成本规制原则如下：

（一）合法性原则。计入土地储备成本的各项成本费用应当符合国家法律、法规规定。规制成本相关约束指标应当符合

国家规定。

（二）相关性原则。计入土地储备成本的各项成本费用应当与土地收储直接或间接相关。与土地收储无关的费用不得计入土地储备成本。

（三）合理性原则。计入土地储备成本的各项成本费用应当客观反映土地储备工作合理需要，并按照归集方法与标准核定。

二、土地储备资金来源

土地储备资金来源于下列渠道：财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给土地储备机构的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；通过省政府发行地方政府专项债券筹集的土地储备资金；经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

土地储备资金纳入财政预算管理，财政部门根据预算安排并下达土地储备资金。土地储备专项债券资金由财政部门纳入政府性基金预算管理，并由土地储备机构专项用于土地储备，具体资金拨付、使用、预决算管理严格执行财政部、国土资源部关于地方政府土地储备专项债券管理的规定。

三、土地储备成本费用

土地储备成本是指为收储土地并使土地具备规定的供应条件直至土地供应而产生的相关费用，由直接成本（储备土地取得成本）和间接成本（储备土地前期开发成本、土地管护阶段成本）两部分构成。

（一）直接成本

主要是取得储备土地支出费用。

1. 土地报批等各项税费，包括新增建设用地土地有偿使用费、耕地开垦费、耕地占用税、市统筹耕地和标准农田占补平衡指标费等。

2. 征地补偿费，包括征地片区综合补偿（土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费）、地上附着物补偿、集体经济发展资金、被征地农民参保应由政府出资部分费用等。

3. 拆迁安置补偿费，包括市区城中村改造征收合法住宅房屋后采取产权调换安置、“房票”安置、货币补偿安置及被征迁人临时周转及搬迁费、奖励费等，市区房屋（含商业用房）征收附属物（构筑物）、临时建筑补偿及装修补偿等；国有土地征收、收购、置换、收回所需支付的土地及房屋价值补偿，因收储造成的搬迁、临时安置补偿，因收储造成的停产停业损失补偿等价款或补偿费用。

4. 征地拆迁工作经费，分征地工作经费、房屋拆迁工作经费两类，主要用于市土地储备机构、城区、乡、村、组等相关

人员的误餐、下乡和农民误工等依法依规可列支的各项业务工作补助费用。

5. 其他费用，包括地籍调查、储备土地前期工作中介或咨询费用等（如测绘、规划、设计、招标、评估、土地房产注销登记费等）以及经市政府审批认定可列入成本的费用。

（二）间接成本

主要是储备土地前期开发支出、财务费用、土地管护阶段费用等。

1. 储备土地前期开发支出，包括投入费用及建设服务费用。

投入费用是指实施前期开发范围内道路、供水、供气、供电、排水、通讯、照明、绿化、场地平整等为完善土地使用功能的配套基础设施建设的工程费用、做地实施主体的财务费用及其他相关费用。

建设服务费用，主要包括按政府规定核定的做地实施主体组织参与储备土地前期开发整理的合作建设服务收费。

2. 财务费用，包括通过省政府代发地方政府债券筹集资金所发生的融资费用。

3. 土地管护费用，为储备的土地看管和临时绿化等所发生的费用，包括土地清表、围栏建设、看护人员费用等其他支出。

四、土地储备成本费用标准

土地储备成本及相关税费原则上根据实际支付情况确定，具体按照国家、省、市相关文件、规定和有关协议进行核算。

（一）土地储备直接成本认定

1. 征地补偿费，根据衢州市人民政府公布的征地补偿安置政策相关规定标准核算确认。

2. 拆迁安置补偿费，根据衢州市人民政府和相关部门公布的拆迁安置补偿相关政策规定核算确认。

3. 征地拆迁工作经费，按政府核定的标准或双方协议规定核算确认。

4. 其他费用，按招标采购或政府购买服务形式规定核算确认。

（二）土地储备间接成本认定

1. 土地开发支出（道路、供水、供气、供电、排水、通讯、照明、绿化、场地平整）等具体工程建设项目标准和实际投入按与做地实施主体双方共同确认的第三方中介机构审计结果确认。

2. 建设服务费用，按做地实施主体投入成本的一定比例确认（政府核定或合作协议约定）。

土地管护阶段费用，按双方协议确认。土地储备成本相关税费，根据国家、省、市相关规定标准核算确认。

五、土地储备资金核算与拨付

土地储备资金核算坚持区块核算、区块平衡，按“量力而行、留有余地、风险可控”的原则核算与拨付、使用资金。

市财政局负责储备土地收支总体平衡等各项工作，会同市自然资源和规划局组织和监督土地储备项目收支平衡、风险管控和资产评估；负责将土地储备项目收支纳入政府性基金预算管理，组织做好相关预算编制、调整、执行、决算以及土地储备专项债券举借和还本付息等工作；根据土地储备项目年度收支预算，以及项目实施进度和相关部门用款申请，及时拨付财政预算资金，有效保障土地储备项目的资金需求。

市土地储备机构负责储备土地区块平衡、区块核算、合作协议的签订（委托土地前期开发等）、做地资金的审核和拨付以及土地储备项目预算专用报表的编制等工作。市土地储备机构作为土地储备实施、预算编制、成本规制的主体，应当合理测算、严格控制和规范核算土地储备成本。

直接成本按宗地直接计入相关地块成本核算，间接成本根据项目情况合理分摊计入区块内储备土地成本核算。

项目实施过程中，市土地储备机构可根据项目管理需要，委托有资质的中介机构对项目实施进行跟踪审计，按季及时向市财政局提出资金拨付申请。项目实施有关单位（各做地实施主体）应配合做好项目决算有关工作。项目实施完毕后，市自然资源和规划局应当委托有资质的中介机构，对土地储备项目

总体收支情况等进行审计并出具审计报告。市财政局委托中介对审计报告进行复核，并根据审计情况和项目进度将储备土地资金拨付给市土地储备机构，再由市土地储备机构拨付给各做地实施主体。

做地实施主体是土地储备资金的使用主体。为降低做地实施主体的财务成本，确保储备地块征迁和前期开发整理顺利推进，市土地储备机构向市财政局提出申请，经同意后向市土地储备机构预拨部分资金，用于各做地实施主体前期开发整理。做地实施主体可与供电、供气、供水等管线产权单位探索迁建合作新模式，实现资源合作开发、成本有效降低、收益多方共赢。做地实施主体应当严格按照预算和规定用途使用土地储备资金，不得挪用或擅自改变用途。

市土地储备机构和各做地实施主体应当依据政府规定的征地补偿、工程建设等标准，合理控制土地储备项目收储成本和前期开发成本，确保土地储备项目总体收支平衡和年度收支平衡。

土地储备资金要严格按照国家土地出让收支管理的有关规定执行，专款专用。

六、监督管理

市自然资源和规划局受市政府委托代持土地储备资产，并交由市土地储备机构具体管理；会同市财政局组织审核论证、

汇总年度土地储备项目收支平衡方案和年度收储成本前期开发成本等支出以及资金预算安排建议。

市土地储备机构要严格按照国家土地出让收支管理的有关规定执行，建立和完善内部成本核算管理机制，制定成本、资金管理实施细则，实行储备土地成本宗地台账管理，专账核算，专款专用。规范会计核算科目使用和核算程序，实现储备土地成本核算科学化、规范化、精细化。

市财政、审计部门依据国家法律法规和管理制度，对土地储备项目预算管理实施监督，及时发现和纠正预算执行中出现的问题。对擅自扩大土地储备成本范围、弄虚作假、虚列支出、挪用资金等违纪违规情况，依照有关法律、法规责令改正，收回资金，并建议有关部门或单位对主管人员和直接责任人员给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

本办法自 2020 年 11 月 1 日起执行。我市以往出台的相关政策与本办法不一致的，以本办法规定为准。