清远市市本级国有建设用地使用权

收回实施办法（征求意见稿）

第一章 总 则

第一条 为节约集约利用土地，规范清远市市本级国有建设用地使用权收回工作，切实做好国有土地的综合管理，依法保障土地权利人的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《闲置土地处置办法》等法律、法规的相关规定，结合我市市本级开展国有建设用地使用权协议收回的工作实际，形成本实施办法。

第二条 本实施办法适用于清远市市本级国有建设用地使用权收回工作。

第三条 清远市人民政府统一领导、组织协调，清远市土地开发储备局作为清远市市本级范围内国有建设用地使用权收回工作主要实施主体，应当会同清远市自然资源局、清远市财政局、清远市司法局等职能单位，形成国有建设用地收回方案，经由清远市自然资源局报送清远市建设用地审批（审核）委员会审议通过后，呈报清远市人民政府批准实施。

第二章 收回国有建设用地使用权范围和方式

第四条 有以下情形之一的，可通过无偿方式收回国有建设用地使用权：

（一）土地使用权出让等有偿使用合同约定的使用期限届满，土地使用者未申请续期或者申请续期未获批准的；

（二）因单位迁移、解散、撤销、破产等原因，停止使用原划拨国有建设用地的；

（三）公路、铁路、机场、矿场等经核准报废的；

（四）超过约定、规定的动工开发日期满两年以上尚未动工开发，并经由清远市自然资源局审核属实并认定为因企业或个人原因造成闲置的；

（五）其他法律法规规定应当无偿收回的国有建设用地。

第五条 有以下情形之一的，可通过有偿方式收回国有建设用地使用权：

（一）为实施城市规划进行旧城区改建以及其他公共利益需要，确需使用的国有建设用地；

（二）属于政府、政府有关部门的行为造成动工开发延迟，并经由清远市自然资源局审核属实并认定为因政府原因造成闲置的；

（三）其他法律法规规定应当有偿收回的国有建设用地。

第三章 收回国有建设用地使用权程序

第六条 有偿收回国有建设用地使用权程序：

（一）收集基础资料。

1.项目用地单位提供包括但不限于项目立项文件、项目规划红线、政府有关会议纪要或批复文件、规划调整等项目有关文件；

2.清远市土地开发储备局委托土地行政职能主管部门核定项目规划红线内国有建设用地的有关权属情况（包括但不限于国有建设用地宗数、项目占用面积、宗地出让或转让合同、初始登记的规划条件、缴交出让金情况、查封或抵押情况以及闲置情况等），并提供宗地权属和测量等相关资料。

（二）启动收回。

清远市土地开发储备局拟制启动收回请示，在征求财政、司法等有关单位意见后，报清远市人民政府批准。

（三）公告与听证。

清远市自然资源局根据清远市人民政府批准同意启动国有建设用地收回工作的批复文件，发出《国有土地使用权收回公告》（公告内容需记载包括但不限于收回依据、收回范围、补偿方式等情况），并送达土地权利人，同时通过媒体向社会公布，公告期不少于7个工作日。土地权利人在公告期内有申请听证的权利。土地权利人申请听证的，清远市自然资源局应按照规定依法组织听证。

（四）地上附着物处置。

经现场勘查确认，被收回国有建设用地上的建（构）筑物、青苗树木等地上附着物，由清远市土地开发储备局委托属地街镇负责处置，有关费用在项目征拆资金中据实支付。

（五）补偿方案编制和报审。

1.由清远市土地开发储备局委托具有资质的评估机构，以收回公告发出之日作为评估基准日，选定具有资质的评估机构对拟收回国有建设用地补偿价格进行评估，并以中选评估机构出具评估结果作为补偿价格的重要法定参考依据，编制收回补偿方案，并征求有关职能单位意见。

2.由清远市自然资源局对收回补偿方案进行审核，并在报送清远市建设用地审批（审核）委员会审议通过后，呈报清远市人民政府批准实施。

（六）补偿方案的实施。

根据清远市人民政府对收回补偿方案的批复文件，清远市土地开发储备局会同清远市自然资源局、清远市财政局负责落实收回补偿方案，其中：

1.清远市自然资源局依据清远市人民政府对收回补偿方案的批复文件，依法向土地权利人发出《收回国有建设用地使用权决定书》，并送达土地权利人。收回决定书应包括下列内容：

（1）土地权利人姓名或名称；

（2）批准机关；

（3）收回国有建设用地使用权的事实和依据；

（4）收回国有建设用地位置、面积；

（5）决定履行方式和期限；

（6）申请行政复议或提起行政诉讼的途径和期限；

（7）作出决定的行政机关名称和日期；

（8）其他需要说明的事项。

2.清远市土地开发储备局依据清远市人民政府对收回补偿方案的批复文件，与土地权利人签订有关收回补偿协议书，并按照协议约定办理土地交付、原不动产权证书注销及支付补偿款等有关手续；

3.清远市财政局或项目用地单位负责统筹落实相应的补偿资金，资金划付手续按有关规定办理。

4.清远市不动产登记中心依法办理已收回国有建设用地使用权注销登记手续。

（七）已收回国有建设用地管理。

清远市土地开发储备局对已收回的国有建设用地信息及电子红线等及时录入系统，纳入储备库管理；同时将已收回的国有建设用地关键纸质材料及时整理归档，实施档案管理。

第七条 无偿收回国有建设用地使用权程序：

（一）收集基础资料；

（二）启动收回；

（三）公告与听证；

（四）地上附着物处置；

（五）方案编制和报审；

（六）方案的实施；

（七）已收回国有建设用地管理。

具体实施内容参照第六条相关条款执行。

第八条 行政收回程序

清远市人民政府批准实施收回方案后，若在清远市土地开发储备局邀约下，土地权利人拒不回复且无法协商一致签订收回补偿协议的，经报清远市人民政府批准，清远市自然资源局可以依法启动行政收回程序，其中：

（一）清远市自然资源局依法向土地权利人发出补偿决定书，并送达土地权利人。

（二）清远市土地开发储备局开设专用账户，并向清远市财政局或项目用地单位申请资金并将该笔补偿金转入专用账户存放，同时向土地权利人发出告知函。

 第九条 若土地权利人对收回决定不服的,在法定期限内可以申请行政复议,也可以提起行政诉讼；土地权利人在法定期限内不申请行政复议或者不提起行政诉讼，又拒不履行相关义务的，清远市自然资源局可以采取下列措施：

1.公告注销国有建设用地使用权登记和作废原不动产权证书；

2.申请人民法院强制执行。

第四章 收回国有建设用地使用权补偿

第十条 补偿定价原则:

（一）依法依规的原则。收回补偿价格的确定，严格遵守《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等相关法律、法规及本市政策性、规范性文件执行，做到适用法律法规规章正确，事实清楚，程序合法；

（二）遵循公开、公平、公正的处置原则；

（三）依法保障土地权利人的合法权益的原则；

（四）实施职能部门联动，程序合法，集体决策的原则。

第十一条 补偿定价依据和方法：

（一）根据《中华人民共和国资产评估法》、《广东省网上中介服务超市管理办法》等文件的有关规定，清远市土地开发储备局在广东省网上中介服务超市选定具有资质的评估机构。

（二）评估机构选取数量原则：根据国有建设用地所在片区基准地价计得项目所需评估的宗地市场总价值在5000万元以下的，原则上选取3家评估机构；而国有建设用地所在片区基准地价计得项目所需评估的宗地市场总价值在5000万元以上（含5000万元）的，原则上选取5家评估机构。

（三）中选评估机构应遵守国家有关法律、法规和评估准则要求，本着实事求是的原则，各自独立、客观、公平地对评估对象在评估基准日（评估基准日原则为市自然资源部门发出收回公告之日）的价值进行分析、估算并发表专业意见，出具合法有效的评估结果。清远市土地开发储备局以中选评估机构出具的中间结果作为补偿价格的重要法定参考依据，并及时将中选结果告知土地权利人。

（四）清远市土地开发储备局、土地权利人对评估结果有异议，有权对评估机构提出复核申请，评估机构负责对异议方提出的疑问作出解释与书面答复，必要时委派负责相应评估报告的工作人员参与协调会议、听证会等。若异议方对复核结果仍有异议的，可向评估行业协会申请技术审裁。

（五）由清远市自然资源局牵头，连同其它市本级评估行政管理部门，加强对评估机构行业监督管理。若中选评估机构评估行为和成果存在违法违规情形的，评估行政管理部门应依法依规作出相应处理。

（六）评估费用。

1.由清远市土地开发储备局与中选评估机构分别签订委托评估协议书，评估机构根据《国家计委、国家土地管理局关于土地价格评估收费的通知》（计价格〔1994〕2017号）、《广东省物价局关于资产评估收费有关问题的通知》（粤价〔2010〕142号）等有关计费标准，以评估中间价格，计算应收取的标准评估费用，由参与本次评估的评估机构平均收取。考虑到评估业务成本问题，按照上述计费文件有关规定，评估平均费用不足0.2万元的按0.2万元计算。

2.收回补偿方案上报清远市人民政府批准实施后，该方案使用的评估成果视为采纳，清远市土地开发储备局可向参与本次评估的评估机构支付相应的评估费用。

第十二条 补偿款的支付

（一）根据清远市土地开发储备局与土地权利人签订的收回补偿协议约定期限，在市财政资金到达清远市土地开发储备局账户，且土地权利人配合提供请款材料的前提下，由清远市土地开发储备局完成补偿款的支付手续。

（二）收回国有建设用地使用权决定书送达之日起满30日，并有下列情形之一的，清远市土地开发储备局将收回土地补偿款予以专户存放，并在专户存放之日起7个工作日内，将收回土地补偿款存放情况书面告知土地权利人，如无申报权利人的，应当通过报刊等媒介向社会公告：

1.在规定期限内，无权利人申报权利的，或者虽有权利人申报，但拒不签订收回补偿协议并领取收回土地补偿款的；

2.根据当事人提交的权利申报材料、资料等，不能确认收回土地补偿款支付对象的；

3.土地使用权有争议，或者虽经政府确权但使用权归属争议仍在行政复议或者行政诉讼过程中的；

4.不能向土地权利人直接支付收回土地补偿款等其他情形的。

收回土地补偿款予以专户存放后，土地权利人向清远市土地开发储备局申报权利，经审核符合条件的，土地权利人按本办法相关规定与清远市土地开发储备局签订收回补偿协议书，并凭补偿协议领取补偿款。

第五章 附 则

第十三条 对已办理出让手续的国有农用地使用权收回程序参照本办法执行。

第十四条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。本办法由清远市土地开发储备局负责解释。