

梅州市自然资源局 文件

梅州市财政局

梅市自然资〔2021〕19号

梅州市自然资源局梅州市财政局关于进一步 规范前置审批用地供地及前期投入补偿 有关问题的意见

梅江区人民政府，市有关单位：

为妥善处理梅江区历史上前置审批的国有建设用地完善供地手续的问题，经市人民政府同意，现就梅江区范围内前置审批的国有建设用地的供地程序及前期投入补偿问题提出以下意见：

一、适用范围和认定条件

本意见所称前置审批国有建设用地（下称前置审批用地），

是指符合土地利用总体规划和城市规划，已取得农转用地批文或土地利用现状为建设用地，已完成土地、房屋及其他地上附着物等的补偿安置，补偿安置资金由原用地方投入，土地权属清楚无争议。

（一）适用范围。前置审批用地适用范围应为 2017 年 12 月 31 日前已核发以下文件之一但尚未完成储备和供应的各类用地，包括以下两种情形：

- 1、原市土地行政主管部门核发的建设用地指标划拨单；
- 2、原市规划主管部门核发的建设用地规划许可证或规划红线图。

符合上述情形之一的用地单位统称为原用地方。

（二）认定条件。前置审批用地的认定应符合以下条件：

- 1、符合土地利用总体规划和城市规划，已取得农转用地批文或土地利用现状为建设用地。
- 2、由原用地方通过镇、村投入补偿安置资金，已完成土地、房屋及其他地上附着物等的补偿安置，土地权属清楚无争议。
- 3、原用地方进行了前期开发且当前由原用地方实际使用。

二、前置审批用地供地程序

（一）原用地方向梅江区人民政府申请办理前置审批用地处置手续。

（二）梅江区人民政府提请市自然资源局确认前置审批用地已纳入土地储备计划或经市人民政府批准收储并出具规划条件后，拟订前置审批用地处置方案报市自然资源局和市财政局确认。

（三）由梅江区人民政府与原用地方签订前置审批用地处置协议，约定处置方式、前期投入补偿标准及方式、交地等有关事项的权利、义务与违约责任。

（四）梅江区人民政府与原用地方将土地移交市土地储备中心，按程序纳入土地储备。

（五）由市自然资源局拟定供地方案，按程序上报审批。其中，以出让方式供应土地的，出让底价以市场评估价格为基础，按规定进行确定。

（六）供地方案批准后，由市自然资源局组织供地。原用地方应按前置审批用地处置协议约定履行有关义务。

（七）土地成交后，由市自然资源局负责供后开发利用监管。

三、前期投入的补偿方式

前置审批用地原用地方前期投入费用的合理补偿，由梅江区人民政府组织有关部门进行测算，经市自然资源局审核后报市财政局确认。原用地方前期投入费用难于测算的，可按以下方式核定补偿款：

（一）经营性用地。

1、住宅或商住用地：土地成交价格小于或等于出让底价 1.3 倍的，按成交价格的 35%作为前期投入补偿金额；土地成交价格大于出让底价 1.3 倍的，以出让底价 1.3 倍的 35%作为前期投入补偿金额。

2、商服用地：土地成交价格小于或等于出让底价 1.3 倍的，按成交价格的 40%作为前期投入补偿金额；土地成交价格大于出

让底价 1.3 倍的，以出让底价 1.3 倍的 40%作为前期投入补偿金额。

3、工业仓储用地按成交价格的 60%确定前期投入补偿金额。

4、其他用地按成交价格的 50%确定前期投入补偿金额。

（二）非经营性用地。

1、以出让方式供应土地的，土地成交价格小于或等于出让底价 1.3 倍的，按成交价格的 50%作为前期投入补偿金额；土地成交价格大于出让底价 1.3 倍的，以出让底价 1.3 倍的 50%作为前期投入补偿金额。

2、以划拨方式供应土地的，按前置审批用地处置方案确认之日作为评估基准日，按划拨土地用途的出让评估价格的 50%确定前期投入补偿金额。

四、前期投入补偿款的申请和拨付程序

（一）以出让方式供应土地的，在受让方缴清全部出让价款后，由原用地方向梅江区人民政府提出前期投入补偿申请。梅江区人民政府对前期投入补偿金额进行核算后送市土地储备中心审核，由市土地储备中心报市自然资源局核定后由市财政局按规定拨付。

（二）以有偿划拨方式供应土地的，在土地使用权人缴清全部划拨价款后，由原用地方向梅江区人民政府提出前期投入补偿申请。梅江区人民政府对前期投入补偿金额进行核算后送市土地储备中心审核，由市土地储备中心报市自然资源局核定后由市财政局按规定拨付。

（三）以无偿划拨方式供应土地的，在土地使用权人取得划拨决定书后，由原用地方向梅江区人民政府提出前期投入补偿申请。梅江区人民政府对前期投入补偿金额进行核算后送市土地储备中心审核，由市土地储备中心报市自然资源局核定后由市财政局按规定拨付。

五、其他规定

前期投入补偿金额在供地后规划用途和容积率等指标发生变化的，补偿额不再作调整。

六、施行日期

本意见自印发之日起实施，有效期 5 年。



抄送：梅州市人民政府办公室。