柳州市收回国有空地建设用地

使用权补偿指导意见

（征求意见稿）

第一条 为规范本市收回国有空地建设用地使用权（以下简称“国有空地”）补偿的工作，依据《中华人民共和国土地管理法》《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）以及柳州市有关政策文件规定，制定本指导意见。

第二条 本指导意见适用于柳州市市辖各城区（新区）范围内收回国有空地补偿的工作；收回闲置土地不适用本指导意见。

第三条 本指导意见所指国有空地是指宗地内无建（构）筑物的空地，或宗地内虽有建（构）筑物，但按本指导意见核减了建筑物分摊占用土地后仍有剩余的土地面积。

第四条 收回国有空地的行政指导监督工作由市自然资源和规划局负责，市住建局及市房屋征收中心配合。市辖各城区政府负责实施收回国有空地及补偿工作，各城区征地机构承办收回和补偿的具体工作。

第五条 收回国有空地的审批程序。

（一）根据《中华人民共和国土地管理法》第五十八条的规定，收回国有空地的一般程序为：

1.由项目业主提出书面申请收回国有空地；

2.由市自然资源和规划局依申请报市政府批准收回国有空地；

3.根据市政府的批准，市自然资源和规划局下达收回国有空地任务给所在地的城区政府组织实施。

（二）收回的国有空地属于房屋征收中按本指导意见认定的空地的，如该空地面积不足1亩（666.67平方米）的，视为零星空地，原则上不再单独办理土地使用权收回审批，市政府委托市房屋征收部门在办理房屋征收审批时一并审批零星空地的收回，下达房屋征收任务包含收回房屋分摊土地及零星空地的任务；如按本指导意见认定的空地面积超过1亩（666.67平方米）的，则按本条第（一）款规定程序办理国有空地收回审批手续。

第六条收回的国有空地由所在城区征地机构具体实施补偿，工作流程如下：

（一）城区征地机构发布收回国有空地的公告（针对居民小区的空地，其他单一业主不用此程序）或通知；

（二）城区征地机构组织技术单位测算国有空地面积；

（三）针对被收回的国有空地，由城区征地机构会同土地使用权人、市自然资源和规划局、市财政评审中心分别委托有资质的土地评估机构进行评估，三家评估机构的评估结果取平均值作为补偿依据。土地使用权人不愿委托的，由城区征地机构会同项目业主共同委托；

三家评估机构完成评估出具评估结果后，由城区征地机构将评估结果平均值送给土地使用权人和项目业主认可并签订补偿协议。

（四）城区征地机构、项目业主、土地使用权人对评估结果平均值有异议的，由市自然资源和规划局组织专家进行评审，并出具专家评审意见。

（五）土地使用权人对评估结果平均值或专家评审意见有异议的，由城区征地机构依据专家评审意见，以城区政府的名义制作《收回国有空地建设用地使用权补偿决定书》送达给土地使用权人，告知其被收回国有空地建设用地使用权的面积、所获得的补偿金额、交出土地的期限以及不按时交地的法律责任等内容情况。

（六）土地使用权人在规定期限内不交出土地的，由各城区自然资源主管部门依据《中华人民共和国土地管理法》第八十一条的规定，作出责令交还土地决定并送达给土地使用权人。

第七条 国有空地面积的计算规则。

（一）地上无建（构）筑物的，空地面积等于宗地面积。

（二）线性工程项目涉及收回住宅小区或其他单位不涉及建筑物的空地、绿地，收回的土地面积视为空地面积。

（三）地上有建（构）筑物的，空地面积一般计算公式：

1.空地面积=宗地面积—建（构）筑物分摊土地面积；

2.建（构）筑物分摊土地面积=（宗地现状合法建（构）筑物计容面积[[1]](#footnote-0)+宗地现状参照合法补偿建（构）筑物计容面积）÷原用途下最低控制容积率（如原批准容积率低于最低控制容积率的，以原批准容积率进行计算）；

3.现状容积率=（宗地现状合法建（构）筑物计容面积+宗地现状参照合法补偿建筑物计容面积）÷宗地面积。

（四）被收回的土地没有相关批准文件明确容积率的，按以下原用途最低控制容积率确定容积率。

1.宗地原用途为工业、仓储、经营性旅游休闲观光用地的，最低控制容积率为0.8；

2.宗地用途为居住、商业服务业用地的，最低控制容积率为1.5；

3.宗地用途为公共管理与公共服务用地的，最低控制容积率为0.6。

（五）如宗地的现状容积率大于相关批准文件批准的或本条第（四）项规定的最低控制容积率的，则该宗地的空地面积视为零。

（六）收回的国有空地原用途为工业、仓储用地，对其地上合法或参照合法补偿的建（构）筑物，如土地使用权人选择按重置价结合成新进行评估补偿的，可将该宗地全部面积视为空地面积。

第八条 地上有建（构）筑物的国有空地面积，一般按以下方式和程序进行调查确定：

由所在城区（新区）征地工作机构对地上建筑物进行调查认定，确定合法的建（构）筑物和参照合法补偿的建（构）筑物以及各类用地用途范围后，委托有资质的测绘机构按本指导意见第七条规定的原则进行测绘和计算，并出具测量成果、示意图、宗地权籍调查意见等，确定收回的国有空地面积。

第九条 国有空地的原用途以土地登记等产权登记记载的用途确定，没有产权登记的，以原用地批准文件、土地有偿使用合同或原规划审批文件记载的用途确定。

第十条 收回国有空地补偿价格的确定规则：

（一）收回的国有空地原用途为工业、仓储用地的，补偿标准按宗地基准地价级别价格结合补偿系数计算补偿价格，即补偿价格=宗地所在基准地价级别价格×补偿系数。

根据《柳州市市区工业用地基准地价图》等基准地价成果数据，柳州市工业用地共分为一至五级（仓储用地参照工业用地执行），一级范围内工业用地补偿系数为4.0，二至四级每降低一个级别补偿系数下调0.5；五级范围内零星工业地块的补偿系数确定为1.5；五级范围内规划保留的工业、仓储园区内的工业仓储用地的补偿系数统一确定为1.0，五级范围外的工业仓储用地参照五级补偿标准。

补偿价格=宗地所在基准地价级别价格×补偿系数×土地使用年限系数×土地使用性质系数。

土地使用年限系数=工业、仓储用地剩余土地使用年限÷50。

土地使用年限系数不低于0.6。

出让性质的工业、仓储用地土地使用性质系数为1，划拨性质的工业、仓储用地土地使用性质系数为0.6。

（二）收回的国有空地原用途为除工业、仓储用地以外的其他用地的，统一按本指导意见第十一条规定的方式进行市场评估，原则上以市场评估价格确定为补偿价格。

第十一条 国有空地原用途宗地地价评估，应遵循公正、公平、公开原则，按照国家技术标准，分别不同用途、不同容积率等，参照当地土地市场价格进行评估。土地估价报告需按《国土资源部办公厅关于实行电子化备案完善土地估价报告备案制度的通知》（国土资厅发〔2012〕35号）文件要求一律实行电子化备案，并出具备案号。

（一）宗地评估的容积率标准

用地审批时或建筑物审批时有容积率的，按原容积率标准。没有或无法确定原批准容积率的，则采用本指导意见第七条规定的最低控制容积率。

（二）宗地评估的特别规定

线性工程等项目仅收回住宅小区或其他单位用地的空地、绿地，不涉及建筑物的，该土地评估统一按停车场用途进行土地评估，如评估值低于所在区域原项目用途土地的基准地价级别价格时，按所在区域原项目土地用途的基准地价级别价格补偿。

1. 除本条第（二）项特别规定外，出让土地按剩余年限进行评估；原划拨土地按自然资源部2019年印发的《划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）》进行评估。

第十二条 对于本指导意见尚未明确的其他评估补偿事项，或者对于情况特殊的地块的评估及补偿方案，各城区（新区）征地工作机构和市自然资源和规划局要加强沟通协调，可提请市自然资源和规划局召开相关专家论证会，经专家论证确定评估原则和技术路线后实施。

第十三条 收回国有空地原则上实行货币补偿方式。但收回原用途为工业企业的工业、仓储用地时，经批准可以进入工业、物流园区进行置换的，可参照原国土资源部《关于进一步落实工业用地出让制度的通知》（国土资发〔2009〕101号）进行等值置换。

第十四条 补偿对象。

收回国有空地原则上补偿给土地使用权人。但收回已建成居住小区的附属空地，由各城区（新区）征地工作机构根据具体情况实施补偿。

第十五条国有空地收回前如经土壤污染状况调查，存在土壤污染且土地使用权人有治理义务的，相关土壤污染状况调查费、土壤治理费可从补偿费中抵扣。

第十六条 收回国有空地的工作经费和实施费

收回国有空地计收工作经费，按5000元/亩计收（其中城区4000元/亩、自然资源和规划局500元/亩、市房屋征收补偿服务中心500元/亩），单宗地低于3000元的，按3000元收取，全部给城区。

收回的国有空地宗地内涉及征收房屋的，在国有空地补偿价确定后由城区（新区）征地工作机构统一纳入对应的房屋征收项目预算，由市房屋征收中心统一计收实施费。

第十七条 市房屋征收补偿服务中心下达的国有土地上房屋征收项目规划红线范围内涉及国有空地的补偿款和有关工作经费、实施费用由市房屋征收补偿服务中心按国有房屋征收的有关规定进行资金收取、拨付和结算。

第十八条 国有空地评估费按柳州市自然资源和规划局土地评估采购服务协议规定的标准执行，单个土地估价报告计费低于2000元的，按2000元执行。

第十九条 本指导意见自印发之日起执行。原《柳州市人民政府关于加强经营性用地管理有关问题的通知》（柳政发〔2010〕83号）和《柳州市人民政府关于印发<柳州市公益性项目建设收回国有土地使用权补偿办法>的通知》（柳政发〔2010〕41号）同时停止执行。

第二十条 市土储中心经市政府批准收储土地的，对拟收储的土地连同地上建筑物的补偿，可以按相关规定执行。

1. 计容面积：也称为计容建筑面积或容积率部分的建筑面积，是指城市规划中根据规定的容积率和用地面积计算出的建筑物可建造的最大建筑面积。 [↑](#footnote-ref-0)