

济南市人民政府办公厅

济政办字〔2019〕42号

济南市人民政府办公厅 关于印发济南市国有建设用地使用权评估收回 补偿管理暂行办法的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

《济南市国有建设用地使用权评估收回补偿管理暂行办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市人民政府办公厅

2019年8月19日

（此件公开发布）

济南市国有建设用地使用权评估收回 补偿管理暂行办法

第一条 为推进土地供给侧结构性改革，促进土地资源高效配置和合理利用，根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 凡在我市历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区行政区域范围内的国有建设用地，政府为保障公共利益或为实施城市规划开展旧城区改建工作等，需对其使用权评估收回补偿的，适用本办法。

第三条 国有建设用地使用权收回补偿工作由市自然资源和规划部门管理监督，由列入国家土地储备机构名录的土地储备机构具体实施，前期基础性准备工作可以委托具有相应资质的单位承担。

第四条 国有建设用地使用权收回补偿总价包括土地补偿价格、建（构）筑物及附属物补偿价格。

第五条 国有建设用地使用权评估收回补偿方式包括：

- （一）基准地价评估收回补偿方式；
- （二）原用途评估收回补偿方式。

土地储备机构可与国有建设用地使用权人协商确定采取第（一）或第（二）项收回补偿方式。

闲置土地收回不适用第（一）项收回补偿方式。

第六条 基准地价评估收回补偿方式中，土地补偿价格参照我市住宅区片基准地价评估结果，经原用途修正系数修正后确定；建（构）筑物及附属物补偿价格按照重置成新价格评估确定。

国有建设用地使用权收回补偿总价具体计算方法为：

（一）出让国有建设用地使用权收回补偿总价＝住宅基准地价评估价格×土地原用途修正系数＋建（构）筑物及附属物重置成新评估价格；

（二）划拨国有建设用地使用权收回补偿总价＝住宅基准地价评估价格×土地原用途修正系数－土地原用途评估价格×40%＋建（构）筑物及附属物重置成新评估价格。

同一宗地跨多个基准地价区片的，按照就高原则执行。

如住宅基准地价评估价格低于区片住宅基准地价的50%，按照区片住宅基准地价的50%计算土地补偿价格。

第七条 基准地价评估收回补偿方式原用途修正系数为：住宅、商服用地1.0，机关团体、科研用地0.87，工矿仓储用地0.6，其他用地0.68。

第八条 原用途评估收回补偿方式中，国有建设用地使用权收回补偿总价可参照土地原用途评估价格、建（构）筑

物及附属物重置成新评估价格综合确定，也可参照房地产综合评估价格确定。

（一）出让国有建设用地使用权收回补偿总价可选用下列方式计算：

1. 出让国有建设用地使用权收回补偿总价＝土地原用途评估价格＋建（构）筑物及附属物重置成新评估价格；

2. 出让国有建设用地使用权收回补偿总价＝房地产综合评估价格。

（二）划拨国有建设用地使用权收回补偿总价可选用下列方式计算：

1. 划拨国有建设用地使用权收回补偿总价＝土地原用途评估价格×60%＋建（构）筑物及附属物重置成新评估价格；

2. 划拨国有建设用地使用权收回补偿总价＝房地产综合评估价格－土地原用途评估价格×40%。

第九条 出具土地、建（构）筑物及附属物评估报告后，土地储备机构应向国有建设用地使用权人送达《国有建设用地使用权收回签约通知书》。

第十条 被收回国有建设用地使用权人自收到或应收到《国有建设用地使用权收回签约通知书》之日起60日内签订《国有建设用地使用权收回合同》的，每提前一天按照国有建设用地使用权收回补偿总价的1‰给予提前签约奖励，最

高不超过 5%。

第十一条 被收回国有建设用地使用权人按照《国有建设用地使用权收回合同》约定交付土地、建（构）筑物及附属物的，按照国有建设用地使用权收回补偿总价的 3% 给予搬迁补助，并按照国有建设用地使用权收回补偿总价的 2% 给予停产停业补助。

第十二条 为支持实体经济发展，我市中疏范围内或市政府确定的重点片区、重点项目等需要收回的军事用地、四新产业用地、对推进片区改造具有决定作用且单纯以货币补偿难以解决的用地以及按置换方式处置的政府原因闲置土地，在具备条件的情况下，如符合产业政策和规划要求，可由土地储备机构按照“双向评估、互找差价”原则拟定置换方案，为被收回国有建设用地使用权人置换除住宅类之外的用地或用房；也可另行拟定扶持鼓励方案，支持被收回国有建设用地使用权人按照新旧动能转换的新产业要求和新经济模式，继续进行经营活动。

置换或扶持鼓励方案经市发展改革、财政、自然资源和规划部门审查，报市政府批准后实施。

按照本办法采取置换方案或扶持鼓励方案置换的土地可按照协议出让方式供应。

市、区县两级机关、事业单位使用的国有土地需要收回的，由市自然资源和规划部门、财政部门、土地储备机构、

被收回国有建设用地使用权人（或其主管部门）协商办理。

第十三条 本办法第二条规定以外的区县（含济南新旧动能转换先行区和市南部山区）土地收回补偿工作参照本办法执行。

第十四条 经国家或省批准设立的开发园区内的工业用地收回办法由开发园区另行制定。

第十五条 本办法自 2019 年 8 月 19 日起施行，有效期至 2021 年 8 月 18 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市监委，济南警备区，市法院，市检察院。
各民主党派市委，市工商联。

济南市人民政府办公厅

2019 年 8 月 19 日印发
