

道滘镇人民政府文件

东道府〔2022〕10号

道滘镇人民政府关于印发《道滘镇土地收储 整备利益分配暂行办法》的通知

各村（社区），有关单位：

《道滘镇土地收储整备利益分配暂行办法》业经镇人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



道滘镇土地收储整备开发利益分配暂行办法

第一章 土地收储整备原则

第一条 为切实提高土地资源利用效率，推进节约集约用地，优化土地资源配置，保障土地资源可持续利用，切实推动“拓空间”战略实施，根据《中华人民共和国土地管理法》、《东莞市人民政府办公室关于进一步加强土地收储整备工作的指导意见》（东府办〔2020〕16号）和《东莞市人民政府办公室关于进一步完善土地收储整备补偿和利益共享机制的意见》（东府办〔2020〕17号）等有关规定，制定本办法。

第二条 土地收储整备开发应按照“基础补偿+增值共享”的原则，在确保城镇可持续发展的同时，土地收益由镇政府与村集体共享，实现多方共赢。

第二章 利益分配方式

第三条 新增收储整备开发的土地，除公益性用地和基础设施性用地外，原则上按照“基础补偿+增值共享”的方式进行利益分配。特殊情形下，可不区分基础补偿和增值共享，将两者包干结算进行补偿。

第四条 基础补偿是指依据省、市相关补偿政策和标准，

在土地收储筹备工作中给予农村集体经济组织、村民或原土地使用权人的补偿，包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、地上建（构）筑物和附着物补偿费、搬迁费、临时安置费、停业停产损失补偿、留用地补偿费、社会保险金等，以上费用纳入土地收储成本。

第五条 土地补偿费和安置补助费，参照《东莞市人民政府关于东莞市征收农用地地区片综合地价的公告》（东府〔2021〕16号）13.1万元/亩标准执行；地上建（构）筑物和附着物补偿费、青苗补偿费、搬迁费、临时安置费、停产停业损失补偿等费用参照《道滘镇建设用地和建筑物征收补偿标准暂行规定》（东道府〔2019〕53号）规定补偿标准执行。

第六条 增值共享是指将土地出让收入扣除计提资金（按省、市规定计提的农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金、住房保障资金、国有土地收益基金、轨道交通建设发展专项资金）、相关税费（市统筹收入和印花税等）、土地收储成本（含基础补偿、前期开发成本）、镇街计提三金等资金后，按照一定规则核算的补偿。

第七条 经营性项目用地增值共享的分配比例，具体为土地出让收入扣除一级土地开发成本（计提资金、相关税费、土地收储成本、镇街计提三金）后，计提20%三农发展资金，即扣除一级土地开发成本后，三农发展资金、镇、村按照2:4:4分成。

第八条 产业项目用地增值共享的分配比例，具体为土地出让收入扣除一级土地开发成本（计提资金、相关税费、土地收储成本、镇街计提三金）后，全额补偿给村，镇不作任何分成。

此外，村集体通过征转国有方式提供新增土地的，相关奖补按照镇政府有关规定执行。

第九条 土地收储整备按“基础补偿+增值共享”进行的利益分配，原则上以货币方式统一落实所有基础补偿和增值共享。在等价的基础上，参照市相关政策文件，可探索创新其他补偿的方式和路径。

第十条 公共设施项目用地（包括但不限于教育、医疗、供水、供电、消防、公安、园区内道路等公共设施以及经营性项目或产业项目用地红线范围外、规划控制区的边角地），统一按《东莞市人民政府关于东莞市征收农用地片区综合地价的公告》（东府〔2021〕16号）标准的13.1万元/亩实施征收。

第十一条 已统筹的经营性项目用地及产业项目用地，红线范围外、规划控制区的边角地，做好标识与围蔽，统一由镇资产公司管理。

第十二条 国有建设用地土地补偿，可按以下三种方式之一进行：

（一）经有资质的土地评估机构按原土地出让合同约定

的用途、规划条件及剩余年限等评估后，按评估价格补偿。

（二）按基准地价区片价（以市自然资源局公报为准）上浮一定比例进行核算，并对土地前期开发支出进行补偿，即土地补偿价款=土地所属片区的基准地价区片价 $\times$ （1+上浮比例）+前期开发支出费用。其中，上浮比例不超过30%。

（三）以土地取得成本作为基础进行核算，并对土地前期开发支出进行补偿，即土地补偿价款=取得土地价款（另计利息补偿）+前期开发支出费用。

第十三条 收储整備国有划拨土地的，仅对地上建（构）筑物、附着物给予补偿。原土地使用权人取得土地时确实支付了用地成本的，按照土地取得成本、利息及前期土地开发支出费用一并补偿。依法无偿收回的国有划拨土地，不予补偿，

第十四条 国有建设用地地上建（构）筑物补偿，参照《道涪镇建设用地和建筑物征收补偿标准暂行规定》（东道府〔2019〕53号）执行。

第十五条 实施大片区连片统筹开发300亩或以上的经营性单元，如单元内既含集体土地又含国有土地，为平衡同一区域连片不同地块的规划价值和补偿数额差异，设置土地增值收益调节金，对公共服务设施等规划价值较低的地块进行补偿。补偿原则上按照“基础补偿+土地增值收益调节金”的方式进行核算。土地增值收益调节金是指统筹单元总土地

出让金，在扣除一级土地开发成本及相关税费后，按不超 4% 的比例进行计提的部分，以支农补贴等形式补偿出让宗地原所属农村集体经济组织。资金使用管理具体参照《道滘镇农村集体资产管理实施细则》执行。

第十六条 三农发展资金用于平衡各村承担政府基本农田指标任务和农业、农村、农民发展等各项支出或补助。具体使用管理细则由财政分局牵头联同农林水务局另行制定。

第三章 附则

第十七条 在本办法印发前已开展土地收储整备补偿工作的，按原规定或约定执行，对于因历史遗留问题存在争议或有特殊要求的土地开发项目，可采取班子联席会议“一事一议”的方式另行处理。

第十八条 办法如与国家、省、市要求不一致的，按上级文件执行；与此前镇人民政府制订的相关文件有冲突的，以本办法为准。办法所参照适用的市、镇文件如有更新、废止，参照最新文件执行。

第十九条 本办法由道滘镇规划管理所负责解释。

第二十条 本办法自发布之日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日。

抄 送：镇领导班子成员，镇机关各办公室（局）

道滘镇党政综合办公室

2022 年 4 月 27 日印发

镇政府规范性文件编号：东道府规 2022002 号
