

【发布单位】南宁市人民政府
【发布文号】南府办（2009）133号
【发布日期】2009-05-15
【生效日期】2009-05-15
【失效日期】-----
【所属类别】政策参考
【文件来源】[南宁市](#)

南宁市人民政府办公厅转发市国土资源局关于处理南宁市五象新区核心区蟠龙片区土地的若干意见的通知

（南府办〔2009〕133号）

各县、区人民政府，市政府各部门，各管委会，市直各事业、企业单位，各有关单位：

市国土资源局《关于处理南宁市五象新区核心区蟠龙片区土地的若干意见》已经市人民政府同意，现转发给你们，请结合本单位实际，认真贯彻执行。

二〇〇九年五月十五日

南宁市国土资源局关于处理南宁五象新区核心区蟠龙片区土地问题的若干意见

为加强国土资源管理，保障城市规划的实施，妥善处理原邕宁县土地遗留问题，加快推进五象新区建设，根据《中华人民共和国物权法》、《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》的有关规定及市人民政府《关于五象新区开发建设专题会的会议纪要》（〔2008〕120号）精神，对蟠龙片区（又名“盘龙片区”）土地问题处理意见如下：

一、处理原则

依照尊重历史、正视现实、实事求是、合理合法的原则，根据南宁市城市总体规划、南宁市土地利用总体规划、五象新区总体规划、五象新区核心区控制性详细规划（以下简称“新规划”）和原《盘龙新区规划方案》（以下简称“旧规划”）收回和处置蟠龙片区的土地。

二、各部门职责

- （一）五象新区开发建设指挥部负责组织、督促、协调处理蟠龙片区土地收回和处置相关工作。
- （二）市国土资源行政主管部门依法负责蟠龙片区土地收回和处置的土地管理工作。
- （三）市规划行政主管部门依法负责蟠龙片区土地收回和处置的规划管理工作。
- （四）良庆区人民政府组织良庆区征地拆迁机构配合开展蟠龙片区土地的收回和处置的调查、协商谈判、签订合同等具体事务性工作。
- （五）市征地拆迁办负责指导良庆区征地拆迁机构开展蟠龙片区土地收回和处置的相关工作。
- （六）市发改委、财政、建委、房产等相关部门按各自职能负责蟠龙片区土地的收回和处置相关

工作。

三、新规划为公益性项目用地的土地收回办法

(一) 对新规划为公益性项目用地的国有土地，依法收回，对土地使用权人给予相应补偿。

(二) 公益性项目用地包括：

1. 国家机关用地和军事用地；
2. 城市基础设施用地和公益事业用地；
3. 能源、交通、水利等基础设施用地；
4. 法律、行政法规规定的其他公益性项目用地。

(三) 公益性项目用地收回由市土地行政主管部门依法组织实施，市规划、财政等相关部门应当予以配合。具体程序如下：

1. 规划定点。市规划行政主管部门依据新规划核定公益性项目建设用地的位置、面积、允许建设的范围以及地块在原出让时的规划设计条件，将规划情况通知土地权利人和市国土资源局。

2. 发布公告。市土地行政主管部门根据规划行政主管部门确定的公益性项目用地范围进行核查，涉及须收回国有土地的，报请市人民政府批准发布《收回国有土地使用权公告》，向良庆区征地拆迁机构发出收回国有土地委托书。

3. 申报登记。土地权利人在公告规定的权利申报登记期限内到指定部门申报登记。

4. 权属审核。市土地行政主管部门根据土地权利人的申报材料审核确定土地使用权人。

5. 委托评估。良庆区征地拆迁机构与土地使用权人共同委托经市人民政府公布的评估机构进行评估。

6. 确定补偿。评估结果报送市财政、土地、规划等行政主管部门审核和市人民政府批准后，确定补偿标准。良庆区征地拆迁机构根据市政府批准的补偿标准与土地使用权人进行协商，确定土地补偿金额。

7. 签订合同。确定补偿金额后，良庆区征地拆迁机构或市国土资源行政主管部门与土地使用权人签订《收回国有土地使用权合同》。

8. 履行合同。良庆区征地拆迁机构或市土地行政主管部门按照《收回国有土地使用权合同》确定的补偿金额和付款期限，向土地使用权人支付补偿费用；土地使用权人收到补偿费用后，按交付土地期限交付土地。

9. 权属变更。原土地使用权人向市土地行政主管部门申请办理权属变更登记手续，注销被收回土地的土地使用权。

自收回国有土地使用权公告发布后一年内不能达成补偿协议的，由良庆区征地拆迁机构就收回具体宗地拟定补偿方案送市土地行政主管部门审核，报市人民政府批准后，下达《收回国有土地决定书》，由有关部门将补偿款提存处理后，收回土地使用权。

对批准的《收回国有土地决定书》不服的，可以向上一级人民政府提出行政复议，也可以向人民

法院起诉，但不影响收回土地使用权的实施。

（四）对收回涉及司法审判案件的土地，由市土地行政主管部门商相关法院后提出收回处置意见，报市政府批准后执行。收回土地补偿款交执行法院，由执行法院依法分配补偿款或予以提存，并解除查封，市土地行政主管部门再依法办理土地注销登记手续收回土地使用权。

四、新规划为经营性项目用地的土地处置办法

（一）新规划为经营性项目用地的，允许土地使用权人按新规划的要求自行开发建设，但须按有关规定缴纳相关费用。对宗地因公益项目建设收回国有土地后，原土地使用权人剩余的土地零星、不规则且不足8亩的，由市规划部门提出整合意见报市政府明确处置方式，确定是调整使用或收回。

（二）处理程序如下：

1. 市规划行政主管部门通知土地使用权人提出用地调整申请。市规划行政主管部门确定允许土地权利人自行开发建设及收回公益性项目用地土地使用权的具体面积、界线和土地初始规划条件，通知土地权利人到市国土资源局补办用地审批手续、补签订土地出让合同约定土地初始条件。

2. 市土地行政主管部门报经市人民政府批准后与土地使用权人签订土地出让合同补充协议，申请人付清农用地转用报批费用、征地补偿拆迁安置费用、三通一平等成片土地开发费用、政府税费等费用。

3. 完善用地手续后给土地权利人核发（换发）正式土地证。

4. 土地出让初始条件不符合新规划的，按新规划由用地单位向规划行政主管部门申请规划条件修改审批手续，办理土地出让合同变更手续后办理新土地证。

五、有关土地费用的计算办法

（一）收回国有土地使用权评估标准：

蟠龙片区土地应当根据原出让合同或土地证书登记上注明的具体容积率和土地用途，以市政府2008年公布实施的南宁市城市网格点基准地价和市场价为参考进行评估。

土地估价基准日以发布收回国有土地使用权公告之日为准。

对原出让合同或土地证书登记上没有明确具体容积率和土地用途（含用途表述不规范）的，由规划部门依次按以下方式确定规划条件和初始土地用途：

1. 以经审批的首次总平图或规划设计条件确定的建筑面积核算的容积率作为起始容积率。

2. 按该片区经批准的规划方案或控制性详细规划设定的平均容积率和用途作为初始条件。

3. 以出让时的评估技术报告设定的评估条件作为初始条件。

4. 按原邕宁县计委立项审批的建设规模核算初始容积率。

5. 按相邻地块原邕宁县审批的首次规划建设条件进行测算确定作为初始条件。

（二）对收回公益性项目用地的补偿：

1. 收回的土地属国有划拨土地的，按我市划拨土地收回补偿的相关规定给予补偿。

2. 收回的土地属国有出让土地的，按照出让土地剩余使用年限和开发土地的实际情况评估价为基数适当补偿。

3. 对没有支付土地报批费用，没有支付土地拆迁安置费用的用地，收回土地补偿款应当扣减以下费用，包括：

(1) 新增建设用地有偿使用费；

(2) 耕地开垦费（现状为耕地的）；

(3) 征地管理费、征地劳务费；

(4) 征（拨）用土地需支付的土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费及地上建（构）筑物的拆迁补偿费；

(5) 耕地占用税（现状为耕地的）；

4. 涉及建（构）筑物在五象新区建设拆迁过程中已按房地产评估价格补偿，且房地产评估价格包含土地价格的，其建（构）筑物占用范围内的土地使用权不再另行补偿。

（三）自行开发土地依法应补交的费用

1. 对没有支付土地报批费用，没有支付土地拆迁安置费用，或没有承担应尽的成片土地开发义务的用地，继续自行开发的土地使用权人应当补交原用地单位依法应当支付但未支付的“新增建设用地有偿使用费”；“耕地开垦费（现状为耕地的）”；“征地管理费、征地劳务费”；“征（拨）用土地需支付的土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费及地上建（构）筑物的拆迁补偿费”；“耕地占用税（现状为耕地的）”；“三通一平”成本费用（按实际发生分摊）”等费用。

2. 对比新规划和旧规划，土地用途、容积率等土地使用条件发生改变的，由土地使用权人向市规划主管部门申请，报市人民政府批准的，根据《南宁市已出让土地补交出让金管理办法》（南府发〔2005〕83号）的规定，按市场价评估需补交的土地出让价款。

二〇〇九年四月九日

说明：本库所有资料均来源于网络、报刊等公开媒体，本文仅供参考。如需引用，请以正式文件为准。

[关于我们](#) | [联系我们](#) | [广告报价](#) | [诚聘](#) | [法律公告](#) | [建网须知](#) | [宣传先进](#) | [档案数字化](#) | [本网公告](#) | [总编辑、主编](#)

京ICP证080276号 | 网上传播视听节目许可证(0108276) | 互联网新闻信息服务许可证(1012006040)

中国法院国际互联网站版权所有，未经协议授权，禁止下载使用或建立镜像

Copyright © 2002-2010 by ChinaCourt.org All rights reserved.

Reproduction in whole or in part without permission is prohibited