

重庆市人民政府关于 加强国有经营性建设用地使用权 公开交易成本审计评估的通知

渝府发〔2008〕122号

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

为规范国有经营性建设用地使用权（包括商业、旅游、娱乐和商品住宅等用地类型）公开交易中成本的审计（评估），现就有关事项通知如下：

一、建立招拍挂出让土地成本审计（评估）机制

根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）的要求，自本通知下发之日起，我市拟供应经营性建设用地招拍挂出让土地成本均应由审计（评估）机构进行审计（评估）。市、区县（自治县）国土资源管理部门每年公开招标一批社会中介机构专项从事此项工作。主城区出让土地成本审计（评估）由市土地交易机构委托，主城区外出让的土地供应成本审计（评估）由当地区县（自治县）土地交易机构委托。审计（评估）费用计入土地成本。国土资源管理部门建立每年评估招标入

围机构动态考核淘汰机制，将审计（评估）机构的审计（评估）质量纳入考核体系，对审计（评估）质量差的中介机构进行淘汰。

二、土地成本审计（评估）主要内容

（一）新增建设用地

新增建设用地，征地补偿费用按照实事求是的原则审计确定。已进行整治的，整治成本按照已发生的实际整治费用审计确定。

（二）存量建设用地

属旧城改造项目的，土地成本按照实际已发生的客观真实的拆迁安置费审计确定。已进行整治的，整治成本按照已发生的实际整治费用审计确定。

属国有空地的，土地成本参照周边国有土地用途的划拨土地使用权评估确定。

除上述外的存量建设用地，土地成本由评估机构评估原用途、原取得方式、交易时点市场条件下的价格确定。

（三）费用分摊

拟供应宗地需分摊周边基础设施、公益设施建设费用的，按有关规定办理。

三、土地出让起始价的确定

审计（评估）机构在进行土地成本审计（评估）时，应根据拟招拍挂宗地供应时的土地面积、用途、建设规模和已发生的费用等，同时评估该宗地的市场交易参考价格。拟招拍挂宗地出让起始价在综合考虑政府公布的土地出让金标准、土地成本、市场交易参考价格和近期相邻宗地交易价格的基础上确定。

四、土地成本审计（评估）的程序

（一）受理

供地申请人向土地所在地国土部门提出供地申请。国土部门根据《规划条件函》确定的净建设用地范围和拆迁范围确定土地成本的审计（评估）范围。其中属企业或个人使用的存量建设用地使用权改变用途须招拍挂出让的，应先依法收回土地使用权，注销原土地使用权证，并对原土地使用者实施补偿。

收回土地使用权的补偿价格，可由双方协商确定。协商不成的，由原土地使用者委托双方认可的评估机构评估确定补偿价格。

（二）审计（评估）

土地交易机构委托有审计（评估）资质的机构进行审计（评估）。具体宗地的审计（评估）机构采用随机抽样方式确定。

（三）审核确认

对拟出让的经营性建设用地进行集体研究会审，会审认为属客观真实的成本审计（评估）报告，可认其成本数额并参照政府公布的土地出让金标准、市场交易价格、近期相邻宗地交易价格确定起始价。会审认为有疑虑的成本审计（评估）报告，送交主管部门或行业协会鉴定。特别重大（要）的宗地出让起始价，还应报市政府审核同意。

五、土地出让价款支付及土地成本拨付

土地出让价款由出让地块竞得单位向财政部门全额缴纳，缴入财政金库。土地成本严格执行“收支两条线”管理，收取的土地成本经财政部门审核按规定程序和要求拨付。先期借款给区县（自治县）人民政府进行征地和整治的市政府重大招商项目中的征地费和整治费、旧城改造项目的拆迁安置费和宗地由原权属单位竞得的建设用地项目，其先期投入部分和原权属部分的土地成本，按实事求是、有利于发展的原则计算处理。

六、责任追究

（一）区县（自治县）人民政府及有关部门工作人员在审计（评估）及拨付过程中收受贿赂、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由监察部门给予政纪处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

(二) 审计(评估)机构在土地成本审计(评估)过程中弄虚作假的,三年内不得从事土地招拍挂出让成本审计(评估)工作,并由行业协会按行业规定进行处罚。造成重大失误或严重后果的应承担相应的法律责任。

二〇〇八年十一月二十一日