

# 许昌市国有土地收益租金征收管理办法 (征求意见稿)

第一条 为加强国有土地资产管理，提高土地利用效率，规范土地市场秩序，根据《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》、《中华人民共和国国有土地使用权出让和转让暂行条例》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）、《河南省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（豫政办〔2021〕27号）等法律、法规及政策的有关规定，结合我市实际，特制定本暂行办法。

第二条 本办法适用于许昌市辖区范围内（不含建安区）的土地收益租金征收管理工作。

第三条 本办法所称的土地收益租金，是指将国有划拨土地使用权出租，以及应实行有偿使用的国有土地使用权，每年按规定向政府缴纳的土地收益，纳入土地出让收入管理范围。

第四条 市自然资源和规划局负责土地收益租金征收的管理工作，许昌市市区国有土地管理中心具体办理应征收土地收益租金宗地的调查、核准、下发征收通知及向市税务部门传递有关费源信息等工作；市财政局负责土地收益租金的管理使用；市税务局负责土地收益租金征收工作。

第五条 有下列情形之一的，应按本办法规定缴纳土地收益租金：

- 1、使用的原国有划拨土地不再符合国家《划拨用地目录》，且未办理土地出让手续；
- 2、将行政划拨土地使用权改变用途，用于商业、金融、旅游、娱乐等经营性活动的；
- 3、将行政划拨土地使用权随同地面建筑物出租的；
- 4、企业改制后，土地使用权以租赁方式取得的；
- 5、其他法律法规规定应当缴纳土地收益的。

属于本条所列情形的土地使用权人是土地收益租金的缴纳义务人。

第六条 土地收益租金缴纳实行申报制，缴纳义务人应持下列资料向许昌市市区国有土地管理中心申请办理土地收益租金申报手续：

- (一) 土地收益租金申报表；
- (二) 《国有土地使用证》、《房屋所有权证》、《不动产登记证》或其他权属证明文件；
- (三) 营业执照（机构代码证）或自然人身份证明；
- (四) 涉及房屋出租的，需提供租赁协议书；
- (五) 《国有土地租赁合同》。与原市国土资源部门签订过《国有土地租赁合同的》，所签合同应一并提交。
- (六) 其他需提供的资料。

第七条 土地收益租金征收按下列程序办理：

（一）申报。土地收益租金缴纳义务人持本办法第六条所列资料向许昌市市区国有土地管理中心申报；

（二）调查。许昌市市区国有土地管理中心组织人员到现场调查，明确申报项目实际用途和土地年收益计征面积；

（三）核准。许昌市市区国有土地管理中心对有关资料进行审核，核定土地收益租金标准，报请市自然资源行政主管部门审批同意。

（四）征收。许昌市市区国有土地管理中心将缴费人、缴费金额、缴费期限等费源信息推送税务部门，税务部门依费源信息实施征收。

第八条 缴纳土地收益租金的房地产权属、用途、面积等发生变更的，缴纳义务人应当自变更之日起10个工作日内，向许昌市市区国有土地管理中心申请办理土地收益租金变更手续。

第九条 对于原依据已废止的《许昌市国有土地租赁管理办法》（许昌市人民政府令第7号）约定缴纳土地收益租金的，按以下几种方式处置：

（一）依法应纳入国有土地有偿使用范围且土地使用权人实际使用或出租土地的，继续征收土地收益租金并统一纳入土地收益租金管理。

（二）原改制国有企业以租赁方式处置国有划拨土地使

用权的，租赁年期到期需继续续期的，或原合同无租赁年期需继续续期的，由土地使用者到许昌市市区国有土地管理中心申请，由市自然资源行政主管部门与土地使用者签订《国有土地使用权租赁合同》(续期)，租赁期限不得超过国有土地使用权出让的最高年限。企业法人的土地租赁期限不得超过其营业执照规定的经营期限。

土地使用权租赁合同经出租方同意后可以转让。改变原合同规定的使用条件，应当重新签订土地使用权租赁合同。转让土地租赁合同，应办理土地变更登记手续。

租赁土地上的房屋等建筑物、构筑物可以依法抵押，抵押权实现时，土地租赁合同同时转让。

承租土地使用者在使用期限内，须转为出让方式的，承租人在同等条件下有优先受让权，租赁土地在办理出让手续后，终止租赁关系。

(三) 中央企业、地方国有或集体企业改制中划拨土地的处置、土地收益租金的征缴，另有规定的，从其规定。

(四) 原国有或集体企业改制后，因经营不善、停产或濒临破产造成土地闲置，难以缴纳土地收益租金的，由企业承诺、申报主管部门同意，报市政府批准后，可以将其使用土地按低效用地列入市土地收购储备计划，待实施土地收储时一并计算其应缴土地收益租金并从土地收储资金中扣缴。

(五) 对于居民住宅用地，原《国有土地租赁合同》自

行终止，不再缴纳土地收益租金，待房产上市交易并办理过户登记手续时一次性补交其分割土地使用权出让金。

第十条 土地收益租金征收标准，按许昌市人民政府公布的基准地价确定，该标准随着基准地价变更调整而随之调整。

第十一条 国有划拨土地上房屋以现势用途按本办法办理土地收益租金缴纳手续的，不作为批准改变房屋产权、土地登记用途及拆迁补偿安置的依据；其房屋产权、土地登记用途及拆迁补偿安置标准仍按原批准用途确定。

第十二条 国家、省、市对教育科研、医疗卫生、文化创意等用地土地收益租金征收另有规定的，从其规定。

第十三条 土地收益租金一般按年征收，缴纳义务人应于本年度年底前缴清。逾期缴纳的，自翌年1月1日起，每日按应征收总额的1‰加收滞纳金，加处滞纳金不超过核定的土地收益租金数额。

第十四条 土地使用不满一年的按实际使用月份核定土地收益租金，未满整月的按整月计征。

凡一年内有停、续出租房屋的，缴纳义务人应当提前15日向征收部门提出申请，经核实后按实际出租月份计算应缴金额。

第十五条 建立土地收益租金征收共治机制，许昌市市区国有土地管理中心代表市自然资源部门负责向缴款人开

具《缴款通知书》，及时向市税务部门传递有关费源信息；市税务部门依据《缴款通知书》等费源信息负责征收。

第十六条 缴纳义务人应依法履行缴纳义务，据实申报并及时缴纳土地收益租金。对隐瞒转让、出租、抵押行为和拒不缴纳土地收益租金的单位和个人，严格依法予以处罚，市不动产登记部门不得为用地单位及个人办理抵押、变更或转移登记；对偷逃数额较大的依法追究刑事责任。

第十七条 自然资源部门工作人员违反本办法规定，玩忽职守、滥用职权、随意降低征收标准或利用工作之便非法收取财物为他人牟取私利的，给予行政处分。构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第十八条 各县（市）、建安区参照本办法，制定本辖区的土地收益租金征收管理办法。

第十九条 本办法自发布之日起施行。本市以前下发的行政性文件与本办法不一致的，以本办法为准。

2024年4月 日