水利水电工程涉及企业自有土地处理方案浅析

张树清

四川水利水电勘测设计院

DOI:10.32629/hwr.v3i5.2170

[摘要] 在水利水电工程征建地中,企业出让土地的处理问题一直是普遍存在同时又经常引起较多诉讼纠纷,并易产生社会不稳定问题,本文从企业出让土地的成本分析、处理的必要性和处理方案进行较细致分析^[1],为其他水利水电工程征建地涉及企业出让土地处理方案的前期规划和处理,探索一定的思路和方法。

[关键词] 水利水电工程企业处理;土地出让金;手续办理契税

1 企业自有土地基本情况

在水利水电工程征建地工作中,普遍涉及企业单位的处理问题。对于企业的处理原则,国家已经在国务院令“471”号中进行了规定,明确按照原规模、原标准、恢复原功能的“三原”原则进行处理,对于超出原有规模和标准产生的投资由企业业主自行承担。而在“471”号令中,对于企业土地的处理标准没有明确的定义,一直以来,在前期移民安置规划中均按照耕地年产值的16倍进行补偿^[2]。但在实际工作中,企业的土地却有以下几种形式:

一是企业租用当地村组原有集体土地,该部分土地属于原集体经济组织所有。

二是企业经过国土管理部门按照出让土地审批程序办理了土地使用证,该部分土地使用权在国家规定期限内属于企业所有^[3]。

2 企业自有土地处理方案及存在的问题

2.1 企业土地处理方案。在水利水电工程的移民安置规划中,对于企业土地多按以下方式进行处理。

2.1.1 租用集体土地。企业租用的集体土地,按照工程审定的耕地补偿标准,即耕地年产值的16倍进行补偿,补偿费用属于土地所属的集体经济组织^[4]。

2.1.2 企业自有土地。企业自有土地,即为获得出让土地使用证的土地,根据企业处理方案进行处理。

对复建企业,企业复建新址土地按照原土地使用证面积由地方政府组织调地,调地标准为工程审定的统一征地标准,

即耕地年产值的16倍进行补偿。

对一次性补偿企业,按照审定的耕地征地标准(耕地年产值的16倍)进行补偿。

2.2 存在问题。对于复建企业的用地,在政府完成调地后,土地性质需要由原集体土地转换为企业自有土地的问题,按照国土政策必须按照“招、拍、挂”形式确定土地所有权,同时需要交纳一定的土地出让金和办证契约费才能获得土地使用证^[5]。

对一次补偿企业,在按照统一征地标准进行补偿后,缺少了企业获得土地使用证支付的土地出让金、办证契约费,以及近年来土地增值收益。

3 探索企业出让土地处理方案的必要性

由于企业自有出让土地的补偿费用缺少了土地出让金、办证契约费以及征地之前土地增值费,相关企业一直有很大的意见,上访、诉讼事件不断^[6],同时将地方政府、企业业主以及各级移民主管部门告上法庭,给地方的维稳工作造成极大的困难,乃至产生社会不稳定问题。

因此,探索一条行之有效的处理方案,合情合理、依法依规地解决企业自有出让土地问题是十分必要的。

4 企业自有出让土地处理方案

4.1 出让土地的处理思路。以项目审批的征地标准为基础,结合国家颁布的国有出让土地的现行政策,合理确定一定的土地出让费用和办证契约费,以确定企业自有出让土地补偿费。

4.2 出让土地成本组成。经多项工程实际案例归纳分析,企业自有出让土地成本由以下几部分组成:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{企业自有出让土地补偿费} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{土地出让费} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{土地交易税} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{证件办理契约费} \\ \hline \end{array}$$

4.2.1 土地出让费。土地出让费为企业业主通过市场途径获得该宗土地使用权需要支付的土地费^[7]。

4.2.2 土地交易税。土地交易税为企业在完成土地交易后需要按照相关规定向税务部分缴纳的税费。

4.2.3 证件办理契约费。是企业在办理土地使用证时需

要向证件办理机构支付的证件办理手续费。

以上三项费用组成了企业自有出让土地原有成本价额。

4.3 处理方案

4.3.1 复建企业处理方案。复建企业新址补偿费包括项目新址征地费+土地出让费+土地交易税+办证契约费。

新址征地费是按照项目《移民规划安置规划报告》中审定的耕地补偿标准,即耕地年产值的16倍计算的土地补偿费。该项费用在签订征地协议后,应直接支付给土地所属村组。

土地出让费为在使集体土地转化为国土地过程中需要向国家缴纳的土地出让费。

土地交易税为在完成土地性质变更中需要向国家缴纳的相关税费。

办证契约费即为办理土地使用征地的手续费。

以上方案是在建设用地指标由项目业主统一办理完毕的基础上成立。

4.3.2 一次性补偿企业。一次性补偿企业土地评估价额+土地交易税+办证契约费。

土地评估价额：即由具备土地评估资质的中介机构,根据企业原征地时的价额水平,估算原有企业的出让土地的综合价额,作为补偿费用的基础,进行补偿^[8]。

土地交易税和办证契约费一与方案一相同。

5 实施细则

为了做好企业处理相关工作,项目参建单位应提前规划,谋略而动,同时做好以下工作:

5.1 在前期编制《移民安置规划报告》时,设计单位应详实细致地收集影响企业的所有实物指标^[9]、企业经营状况、区域工业规划等资料。

5.2 由地方政府和项目业主共同选择委托一家评估单位,对企业设施补偿费用和土地价额进行评估。

5.3 地方政府应根据地方产业政策、城市规划、环保要求等,在征求企业意愿的情况下,合理合规地确定企业处理

方案,避免企业漫天要价等现象发生。

5.4 对于前期已按统一征地标准审定规划的项目,在企业提出变更要求时,要做好项目社会经济资料的收集,特别是国土政策和当前土地处理政策,在完善变更手续后,及时编制企业处理方案设计调整报告审查批复^[10]。

5.5 在设计调整报告批复后,地方政府应及时与企业签订补偿协议,并协助复建企业完善新址征地和土地手续的办理工作,并协调处理好复建过程中的相关问题,为企业的重新投产创造条件。

【参考文献】

[1]陈元昌.现代化水利水电工程管理现状及改进策略研究[J].南方农机,2018,49(04):169.
[2]冯霞,文月.三权分置,农村土地集体所有制的有效实现形式[J].上海农村经济,2016,(12):26-30.
[3]李雨康,黄越,黄立军.生态移民管理文化研究[J].安徽农业科学,2014,(08):2464-2467.
[4]张林洪,胡德斌,阮品江,等.水电移民与少数民族的生产、生活方式和风俗习惯的冲突与调适研究[J].昆明理工大学学报(社会科学版),2013,13(05):79-87.
[5]孙振刚,张岚,段中德.我国水库工程数量及分布[J].中国水利,2013,(07):1-11.
[6]陈阿江,耿言虎.“留”或“走”——民族地区水库移民安置区比选研究[J].江海学刊,2013,(02):98.
[7]胡德斌,张林洪,张云平.西部民族地区水电建设中的民族传统文化保护研究——以云南为例[J].昆明理工大学学报(社会科学版),2012,(05):19.
[8]彭小东.风电项目办理土地征占用手续常见问题及处理方法[J].云南水力发电,2016,(06):37.
[9]王加蓬.水库淹没影响水电站建(构)筑物库底清理实践与探讨——以涪天河水库扩建工程为例[J].湖南水利水电,2017,(04):72.
[10]王加蓬.水库淹没影响水电站建(构)筑物库底清理实践与探讨——以涪天河水库扩建工程为例[J].湖南水利水电,2017,(04):17.
作者简介:
张树清(1964--),男,四川成都人,汉族,大学本科,四川水利水电勘测设计院高级工程师,安谷水电站移民综合设代部主任,研究方向为水利水电工程建设和移民安置。