

资府办发〔2016〕78号

资阳市人民政府办公室

关于进一步规范市本级（含雁江区）划拨土地转出让出让土地续期以及改变土地
使用条件缴纳土地出让金有关事项的通知

雁江区人民政府，开发区管委会，市级相关部门：

为进一步规范土地出让行为，简化审批程序、提高审批效率，按照土地管理相关法律法规，根据《国土资源部协议出让国有土地使用权规范（试行）》（国土资发〔2006〕114号）、《国土资源部办公厅关于发布〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）〉的通知》（国土资厅发〔2013〕20号）以及《四川省人民政府关于进一步加强土地出让管理规定的通知》（川府发〔2014〕58号）精神，经市政府同意，结合实际，现就进一步规范市本级（含雁江区）划拨土地使用权转出让、出让土地续期以及改变土地使用条件缴纳土地出让金有关事项通知如下：

一、划拨土地使用权转出让缴纳土地出让金

（一）不改变用途、容积率等土地使用条件，且属已建成并已办理房屋权属登记的

计算方式：对容积率大于1.0的，应缴纳土地出让金=房屋建筑面积×同级同用途楼面地价×缴纳比例×年期修正系数；对容积率小于或等于1.0的，应缴纳土地出让金=土地面积×同级同用途基准地价×缴纳比例×年期修正系数。

其中，同级同用途楼面地价通过同级同用途基准地价折算后得出，年期修正系数来源于基准地价成果；商服用地按照细分基准地价定级区域后的指导价执行，二楼按照同级同用途标准的 70%计算，三楼及其以上按同级同用途标准的 50%计算；缴纳比例按照居民住宅 20%、非居民住宅 40%计算。

审批方式：通过上述方式计算应缴纳土地出让金，应缴纳土地出让金 < 10 万元的，由市国土资源局政务中心窗口直接办理；10 万元 ≤ 应缴纳土地出让金 < 50 万元的，由市国土资源局集体会审后交市国土资源局政务中心窗口办理；应缴纳土地出让金 ≥ 50 万元的，由市国土资源局报市土地资源管理专题会议定后交市国土资源局政务中心窗口办理。

（二）改变用途、容积率等土地使用条件的，以及不改变用途、容积率等土地使用条件、且属前款规定之外的

计算方式：应缴纳土地出让金 = 拟出让时的新土地使用条件下出让土地使用权市场价格 - 拟出让时的原土地使用条件下划拨土地使用权权益价格。新土地使用条件下出让土地使用权市场价格和原土地使用条件下划拨土地使用权权益价格由具备土地估价资质的机构评估确定，评估机构由使用者在市本级土地出让评估机构库内自行选择。

审批方式：由市国土资源局按程序报市政府审批。

二、出让土地续期缴纳土地出让金

计算方式：对容积率大于 1.0 的，应缴纳土地出让金=房屋建筑面积×同级同用途楼面地价×缴纳比例×年期修正系数；对容积率小于或等于 1.0 的，应缴纳土地出让金=土地面积×同级同用途基准地价×缴纳比例×年期修正系数。

其中，同级同用途楼面地价通过同级同用途基准地价折算后得出，年期修正系数来源于基准地价成果；商服用地按照细分基准地价定级区域后的指导价执行，二楼按照同级同用途标准的 70%计算，三楼及其以上按同级同用途标准的 50%计算；缴纳比例按照居民住宅 20%、非居民住宅 40%计算。

审批方式：通过上述方式计算应缴纳土地出让金，应缴纳土地出让金 < 10 万元的，由市国土资源局政务中心窗口直接办理；10 万元 ≤ 应缴纳土地出让金 < 50 万元的，由市国土资源局集体会审后交市国土资源局政务中心窗口办理；应缴纳土地出让金 ≥ 50 万元的，由市国土资源局报市土地资源管理专题会议定后交市国土资源局政务中心窗口办理。

因城市规划调整等原因导致未建成即涉及续期的，以及在用地单位申请续期时涉及社会公共利益的，由市国土资源局报市政府专题研究后按程序办理。

三、改变土地使用条件补缴土地价款

（一）只增加容积率的

应补缴土地价款=楼面地价×新增建筑面积。

(二) 只改变土地用途的

应补缴土地价款=(新用途楼面地价-旧用途楼面地价)×建筑面积。

(三) 土地用途与容积率同时调整的

应补缴土地价款=新用途楼面地价×新增建筑面积+(新用途楼面地价-旧用途楼面地价)×原建筑总面积。

上述相关地价水平以评估的方式确定,评估机构由市国土资源局负责在市本级土地评估机构库中随机抽取确定。第(一)项中,楼面地价应通过评估测算新旧容积率规划条件下土地市场楼面地价后择高确定。第(二)、(三)项中,新用途楼面地价应评估测算以下内容后择高确定:新容积率、新用途规划条件在评估期日的正常市场楼面地价,原容积率、新用途规划条件在评估期日的正常市场楼面地价。旧用途楼面地价,按评估期日原容积率规划条件下的楼面地价确定。新增建筑面积均以规划部门核定的为准。

改变土地使用条件补缴土地价款均由市国土资源局按程序报市政府审批。

四、相关事项

(一) 市本级土地出让评估机构库由市国土资源局负责建立。

(二) 本通知自 2017 年 1 月 1 日起施行，有效期 5 年。《资阳市人民政府关于市城区个人买卖房屋和原划拨土地转出让补缴土地出让金标准的批复》（资府函〔2011〕108 号）、《资阳市人民政府办公室关于市本级（含雁江区）范围内调整土地使用条件补缴地价款计算方法及标准的通知》（资府办发〔2013〕45 号）同时废止。《资阳市人民政府办公室关于公布执行资阳城区土地定级与基准地价的通知》（资府办发〔2016〕57 号）有关规定与本通知不一致的，按本通知规定执行。

资阳市人民政府办公室

2016 年 12 月 27 日