

资府办规〔2022〕1号

资阳市人民政府办公室

关于进一步规范划拨土地转让、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，高新区管委会，临空经济区管委会，市政府相关部门：

为进一步规范土地出让行为，优化营商环境，按照土地管理相关法律法规，根据《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4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）规定，经市政府同意，结合实际，现就进一步规范市本级（含雁江区、高新区、临空经济区）划拨土地使用权转让、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、适用范围

市本级、雁江区、高新区、临空经济区管辖范围内划拨土地转让、出让土地续期以及改变土地使用条件缴纳土地出让金适用于本通知。

二、划拨土地使用权转让缴纳土地出让金

（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，车位（车库）楼面地价参照我市地下空间相关规定执行；同级同用途基准地价优先参照细分用途的标准执行，无细分用途标准的参照同级地类标准执行；年期修正系数来源于基准地价成果；商服用地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：属市本级管辖范围内的，通过上述方式计算应缴纳土地出让金 < 50 万元的，由市自然资源和规划局行政审批窗口审核办理；应缴纳土地出让金 ≥50 万元的，经市自然资源和规划局局务会议审议同意后由市自然资源和规划局行政审批窗口办理。属雁江区、高新区、临空经济区管辖范围内的，按属地原则参照市本级的审批方式办理。

（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。

审批方式：按属地管理原则，分别由市自然资源和规划局、雁江区政府、高新区管委会、临空经济区管委会按程序报市政府审批。

三、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，车位（车库）楼面地价参照我市地下空间相关规定执行；同级同用途基准地价优先参照细分用途的标准执行，无细分用途标准的参照同级地类标准执行；年期修正系数来源于基准地价成果；商服用地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：属市本级管辖范围内的，通过上述方式计算应缴纳土地出让金 < 50 万元的，由市自然资源和规划局行政审批窗口审核办理；应缴纳土地出让金 ≥50 万元的，经市自然资源和规划局局务会议审议同意后由市自然资源和规划局行政审批窗口办理。属雁江区、高新区、临空经济区管辖范围内的，按属地原则参照市本级的审批方式办理。

四、已出让土地调整土地使用条件补缴土地价款

（一）只调整容积率的

需补缴地价款等于楼面地价乘以新增建筑面积，楼面地价按新容积率规划条件下估价期日的楼面地价确定。

（二）只调整土地用途的

需补缴地价款等于新、旧用途楼面地价之差乘以建筑面积。新、旧用途楼面地价均为估价期日的正常市场价格。

（三）土地用途与容积率同时调整的

需补缴地价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。新用途楼面地价按新容积率、新用途规划条件的正常市场楼面地价确定，旧用途楼面地价按原容积率规划条件下的正常市场楼面地价确定。

审批方式：上述已出让土地调整土地使用条件补缴土地价款按属地管理原则，分别由市自然资源和规划局、雁江区政府、高新区管委会、临空经济区管委会按程序报市政府审批。

五、相关事项

（一）土地出让评估机构由市自然资源和规划局负责依法确定。

（二）本通知由市自然资源和规划局负责解释。

（三）本通知自 2022 年 2 月 15 日起施行，有效期 5 年。有效期内，如遇法律、法规、规章或政策调整，则从其规定。

资阳市人民政府办公室

2022 年 1 月 15