

雷州市自然资源局

关于《雷州市城镇规划区建设项目增加容积率补交土地出让金暂行办法（草案）》公开征求意见的公告

为进一步规范我市规划和国有土地管理，保障国有土地出让收益，结合本市实际，以问题为导向，维持原政策的连续性推动解决历史遗留问题。我市自然资源局起草了《雷州市城镇规划区建设项目增加容积率补交土地出让金暂行办法（草案）》，现面向社会公开征求意见。社会公众可通过以下方式提出意见：

一、通过信函方式将意见寄至：雷州市自然资源局办公室（邮政编码：524000）；

二、通过电子邮件方式将意见发送至：Kjytgzg@163.com。

意见反馈截止日期为 2026 年 3 月 13 日。

- 附件：1. 《雷州市城镇规划区建设项目增加容积率补交土地出让金暂行办法（草案）》
2. 《雷州市城镇规划区建设项目增加容积率补交土地出让金暂行办法》起草说明

(此页无正文)



雷州市城镇规划区建设项目增加容积率

补交土地出让金暂行办法

(草案)



第一条 为深入贯彻落实《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15号)、《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》(国土资发[2010]204号)以及《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〉的通知》(国土资厅发[2018]4号),进一步规范我市规划和国有土地管理,保障国有土地出让收益,结合我市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于在雷州市城镇规划区范围内出让国有土地使用权的建设项目。涉及增加容积率或增加建筑面积的,由建设单位申请,经市政府批准,补交土地出让金,

第三条 符合以下规定的,超出部分按规定补交土地出让金。

(一)批准容积率大于原出让合同规定容积率的;

(二)国有建设用地使用权出让合同没有约定容积率,批准容积率大于基准容积率的;

(三)没有国有建设用地使用权出让合同，有出让金单据，没有明确建筑层数的面积小于500平方米的住宅用地(含本数)，现批准建筑层数大于六层的。

(四)国有建设用地使用权出让合同没有约定层数的面积小于500平方米的住宅用地(含本数)，现批准建筑层数大于六层以上的。

第四条 增加容积率的建设项目，应按本办法补交增加容积率土地出让金。

(一)估价期日的确定。以自然资源主管部门受理补缴土地出让金申请之日为估价基准日。

(二)评估机构的选定。由自然资源主管部门通过广东省网上中介超市公开采购方式随机选取三家有资质的评估公司进行地价评估。

(三)增加容积率补缴出让金。增加容积率或增加计容建筑面积的，需补缴的地价款等于楼面地价乘以新增计容建筑面积，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。

(四)核定新增计容建筑面积。以自然资源部门批准的规划条件所新增的建筑面积为准。

(五)补交出让金的计算方式：

1. 增加计容建筑面积补交土地出让金的计算公式为：应补交的土地出让金=楼面地价×增加的计容建筑面积。

2. 增加层数建筑面积补交土地出让金的计算公式为:应补交的土地出让金=楼面地价×增加的层数建筑面积(六层以上不含六层)。

第五条 本办法所指的基准容积率按下列情况确定。

(一) 已办理《房屋所有权证》，或已竣工验收尚未办理《房屋所有权证》，或已签订《国有建设用地出让合同》，或已取得《建设工程规划许可证》，或经有批准权的部门下达房屋建设批准文件的，按权属证书或合法批准文件的建筑面积计算及明确载明的容积率为基准容积率。

(二) 在雷州市城镇规划区范围内建设项目的基准容积率为《国有建设用地出让合同》中约定的容积率，或为出让时地块规划设计条件中所确定的容积率；《国有建设用地出让合同》无约定或土地出让时未设定规划设计条件的地块，按照土地权属证书证载的土地用途，结合我市实际分别设定规划调整前的基准容积率，具体为：商业设施用地或商务设施用地(商服用地)的基准容积率为 4.0；工业及仓储用地的基准容积率为 1.0；住宅用地的基准容积率为 2.0（500 平方以下的住宅用地参照本文第三条另行规定）。

第六条 需补交土地出让金的，申请人在办理《建设工程规划许可证》前须补交全部土地出让金。否则，自然资源部门不予核发《建设工程规划许可证》，住建部门不予核发《施工许可证》。

第七条 本办法发布前，政府已按雷府规[2021]3号文件要求，已审批通过并出具批复的增加容积率补缴出让金的项目，可按原核定的土地出让金继续办理审批程序和按政府批准的出让金进行补交。否则，按照本办法执行。

第八条 本办法适用中的具体问题由市自然资源部门组织实施并负责解释。

第九条 本办法自印发之日起实施，有效期为5年。雷州市人民政府关于印发《雷州市城镇规划区建设项目增加容积率补交土地出让金暂行办法的通知》（雷府规[2021]3号）同时废止。

《雷州市城镇规划区建设项目增加容积率 补交土地出让金暂行办法》起草说明



我局草拟了《雷州市城镇规划区建设项目增加容积率补交土地出让金暂行办法（送审稿）》，根据《广东省行政机关规范性文件管理规定》（粤府令 93 号）第十四条和《广东省人民政府办公厅关于进一步加强行政规范性文件监督管理工作的意见》（粤府办〔2014〕32 号）第四点要求，针对文件制定有关事宜作说明如下：

一、文件制定背景说明

为进一步规范我市规划和国有土地管理，保障国有土地出让收益。根据《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）和《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发〔2010〕204 号），以及《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〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）、《湛江市自然资源局关于明确历史建设用地基准容积率的通知》的通知（湛自然资（利用）〔2023〕421 号）等有关规定，制订本办法。

二、法律法规政策依据

制定本办法主要依据了《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号）、《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发〔2010〕204 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

范的通知》（国土资厅发[2018]4号）、《湛江市自然资源局关于明确历史建设用地基准容积率的通知》的通知（湛自然资(利用)[2023] 421号）。

三、文件制定程序说明

根据市委市政府工作部署，以及上级自然资源部门要求，我局内部充分调研的基础上，参照了市局和各地区办法对我市《城镇规划区建设项目增加容积率补交土地出让金暂行办法》进行了起草、修改。以我局名义向市司法局报送。

四、主要内容说明

本办法所指的基准容积率按下列情况确定：

（一）已办理《房屋所有权证》，或已竣工验收尚未办理《房屋所有权证》，或已签订《国有建设用地出让合同》，或已取得《建设工程规划许可证》，或经有批准权的部门下达房屋建设批准文件的，按权属证书或合法批准文件的建筑面积计算及明确载明的容积率为基准容积率。

（二）在雷州市城镇规划区范围内建设项目的基准容积率为《国有建设用地出让合同》中约定的容积率，或为出让时地块规划设计条件中所确定的容积率；《国有建设用地出让合同》无约定或土地出让时未设定规划设计条件的地块，按照土地权属证书证载的土地用途，结合我市实际分别设定规划调整前的基准容积率，具体为：商业设施用地或商务设施用地（商服用地）的基准容积率为 4.0；工业及仓储用地的基准容积率为 1.0；住宅用地的基准容积率为 2.0（500 平方以下的住宅用地参照本文第三条另行规定）。

以上两条依据《湛江市自然资源局关于明确历史建设用地基准容积率的通知》的通知（湛自然资(利用)[2023] 421号）和我市实际情况设定。

五、有关单位机构内部意见协调情况说明

我市《城镇规划区建设项目增加容积率补交土地出让金暂行办法》自征求意见以来，暂无收到相关意见，程序符合相关规定。

六、部门负责法制工作的机构审核意见

本办法对我市进一步规范国有土地规划和管理，保障国有土地出让收益有很大促进作用，有效的解决了土地规划建设中等相关遗留问题，杜绝因贪污渎职、体系不完善等造成国有资产流失，规范了我市有关于城镇规划区内建设项目因规划调整收取土地出让金的地方部门规章，确保我市建设项目健康、稳健发展。