

雷州市人民政府文件

雷府规〔2021〕3号

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

各镇（街道）人民政府（办事处），市府各工作部门、直属机构：

《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》业经市政府第十七届4次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。



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

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,批准建筑层数大于六层以上的;

(四)国有建设用地使用权出让合同没有约定层数的私人住宅,批准超过六层以上的。

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政府采购智慧云平台摇珠方式选定多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,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过渡期(2022 年 12 月 31 日)前 2.5,过渡期后 2.0。

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 2015 年 3 月 30 日前已核定增加容积率出让金并补交土地出让金 50%(含 50%)以上的,剩余部分按原核定的土地出让金进行补交。未补交或补交少于 50%(不含 50%)增加容积率土地出让金的,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 3 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〔2018〕1 号)同时废止。

公开方式: 主动公开

抄送:市纪委监委,市委有关部委办,市人大常委会办公室,市政协办公室,市人民法院,市人民检察院,中央、省、市驻雷各单位。

雷州市人民政府办公室

2021 年 12 月 20 日印发
