

广州市规划和自然资源局政府信息公开

索引号： 11440100MB2C91103Q/2018-00009	分类：
发布机构： 广州市国土和规划委员会	成文日期： 2018-03-29
名称： 广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知	
文号： 穗国土规划规字〔2018〕2号	发布日期： 2018-03-29
主题词：	失效日期： 2023-03-31

广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知

发布日期：2018-03-29 浏览次数：1740

穗国土规划规字（2018）2号

广州市国土资源和规划委员会关于印发明确我市国有建设用地使用权

出让金计收标准的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

经市人民政府同意，现将《关于明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准的通知》印发给你们，请遵照执行。执行中遇到的问题，请径向市国土资源和规划委员会反映。

广州市国土资源和规划委员会

2018年3月29日

关于明确我市国有建设用地使用权
出让金计收标准的通知

为贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》、国土资源部《节约集约利用土地规定》（国土资源部令第61号）、《关于印发〈招标投标挂牌出让国有土地使用权规范〉（试行）和〈协议出让国有土地使用权规范〉（试行）的通知》（国土资发〔2006〕114号）、《关于实施〈城镇土地分等定级规程〉和〈城镇土地估价规程〉有关问题的通知》（国土资厅发〔2015〕12号）和《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）等精神，进一步明确我市国有建设用地使用权出让金计收标准，提升土地节约集约利用水平，经市人民政府同意，现通知如下：

一、计收出让金的具体情形

（一）1993年1月1日之后供应的国有建设用地须办理土地出让手续，计收出让金，依法可划拨供地的除外。

（二）1993年1月1日之后取得国有建设用地使用权的地下空间在办理房屋首次登记时须办理土地出让手续，计收出让金，依法可划拨、土地出让合同约定免缴及2014年3月28日前已办理权属登记的除外。

（三）权属清晰的原有用地，1993年1月1日之后发生新建、改建、扩建、拆除重建、用途变更、出租经营和权属转移，且不符合划拨条件的，须办理土地出让手续，计收出让金。

（四）已纳入城市更新改造范围内的国有建设用地，出让金计收标准按城市更新改造相关政策执行；除有效的改造方案的批复或原出让合同已有约定外，城市更新改造项目出让金计收时点按国土规划部门同意办理或调整土地有偿使用手续时点确定。

二、计收出让金的标准

（五）首次供应的国有建设用地计收出让金标准。

1. 以招标、拍卖、挂牌等公开方式出让的国有建设用地，按实际成交价格计收出让金。

公开出让的起始价原则上为公开出让的底价，不得低于相应地段相应用途级别基准地价的70%，不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和，不得低于国家、省规定的土地出让最低价。

商品住宅用地、商业服务业用地、工业用地的公开出让起始价格以拟出让时市场评估地价为基础综合拟定；旅游业用地、娱乐业用地的公开出让起始价格按不低于拟出让时相应地段办公用途市场评估地价的50%拟定；营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等社会事业用地和营利性科研设计用地，公开出让起始价格按不低于拟出让时相应地段办公用途市场评估地价的50%拟定。

农产品批发市场用地可以按照相应地段工业用地市场评估地价拟定出让起始价格。

2. 以协议出让方式供应的国有建设用地，属政府储备用地的，按拟出让时市场评估地价计收出让金，不得低于相应地段相应用途级别基准地价的70%，不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定应收取的相关费用之和，不得低于国家、省规定的土地出让最低价；属用地单位自行征地拆迁的，按拟出让时市场评估地价的40%计收出让金。

3. 以划拨方式供应的国有建设用地，不涉及计收出让金，综合开发费按以下标准收取：

3.1 使用政府储备用地的划拨用地项目，应按核定的土地储备成本向土地储备机构缴纳土地综合开发费，土地储备成本难以核定的，可按立项批文时点办公用途市场评估楼面地价（容积率按我市公布的基准地价的设定值）的60%，以用地面积计收土地综合开发费。

3.2 使用政府储备用地建设变电站、学校、公园等公建配套设施的，土地综合开发费可先按工业用地基准地价收取，待土地储备成本核定后，按照‘多退少补’原则予以支付。

3.3 自行征地拆迁的划拨用地项目，用地单位需要承担土地取得成本及相关税费，无需缴纳土地综合开发费。

划拨用地上规划批准的配套经营性部分面积，以立项批文时点的协议出让标准计收出让金。

（六）划拨用地补办出让手续补缴出让金标准。

1. 划拨用地经批准改变用途后需补办土地出让手续的，按国土规划部门同意补办出让手续时改变用途后的市场评估地价与原划拨用地市场评估价格的差额计收出让金。

2. 划拨用地出租经营、企业改制、权属转移或地上房屋办理首次登记等须补办土地出让手续，以及自行申请补办土地出让手续的，按国土规划部门同意补办出让手续时市场评估地价与原划拨用地市场评估价格的差额计收出让金。

（七）已出让（划拨）用地调整出让金标准。

1. 已出让用地调整规划用途或容积率等土地使用条件的，按以下标准处理：

1.1 经原出让方批准，用地项目用途与规划容积率同时调整的，按项目新用途市场评估楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途市场评估楼面地价之差乘以原建筑总面积补缴出让金。新用途市场评估楼面地价按新容积率、新用途规划条件在国土规划部门依法受理补缴出让金申请时的正常市场评估楼面地价确定；旧用途市场评估楼面地价，按国土规划部门依法受理补缴出让金申请时原容积率规划条件下的市场评估楼面地价确定。

1.2 经原出让方批准，用地项目调整规划容积率的，按市场评估楼面地价乘以新增建筑面积补缴出让金。市场评估楼面地价按国土规划部门依法受理补缴出让金申请时新规划容积率条件下市场评估楼面地价确定。

核定新增建筑面积，以国土规划部门批准变更规划条件所新增的建筑面积为准，或竣工验收时实测的新增建筑面积为准。

调低规划容积率造成地价增值的，按国土规划部门依法受理补缴出让金申请时新旧容积率规划条件下总市场评估地价的差额补缴出让金。

容积率前后均低于1的，按容积率为1核算楼面地价。

上述调整规划容积率的用地项目，如属营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等社会事业用地项目和营利性科研设计用地、旅游业用地、娱乐业用地项目，按上述规定核定的补缴出让金额的50%计收最终须补缴的出让金额。

1.3 经原出让方批准，用地项目仅调整用途的，按新、旧用途市场评估楼面地价之差乘以建筑面积补缴出让金。新、旧用途市场评估楼面地价均为国土规划部门依法受理补缴出让金申请时的正常市场价格。

用地结构调整的，分别核算各用途建筑面积变化带来的地价增减额，合并计算应补缴出让金。各用途的楼面地价按调整结构后确定。工业用地调整用途的，需补缴出让金等于新用途市场评估楼面地价乘以建筑面积，减去现状工业用地价格。

1.4 已出让用地项目调整计容部分建筑面积但未调整规划容积率的，属营利性邮政设施、教育设施、体育设施、公共文化设施、医疗卫生设施、社会福利设施等社会事业用地项目和营利性科研设计用地、旅游业用地、娱乐业用地项目，按楼面地价的50%乘以计容部分调整的建筑面积补缴出让金；不属于上述项目的按楼面地价乘以计容部分调整的建筑面积补缴出让金。市场评估楼面地价按国土规划部门依法受理补缴出让金申请时现土地使用条件下市场评估楼面地价与原土地出让合同楼面地价相比较较高者确定。

1.5 在符合规划、不改变用途的前提下，现有已出让工业用地提高土地利用率和增加容积率的，不再增收出让金。工业用地中配套行政办公及生产、生活服务设施原则上不超过项目总用地面积的7%或总建筑面积的14%；经规划批准超过项目总用地面积7%或总建筑面积14%的部分，按超过部分市场评估地价计收出让金，两者都超过时按高者收取出让金。在2010年6月30日前已出让或已办理权属登记的面积，不再追收出让金。经认定的新产业工业项目用地，配套行政办公及生产、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过15%的，可仍按工业用途管理。

2. 土地出让合同约定的配套设施建筑面积调整，出让金按以下情形计收：

2.1 原土地出让合同未计收出让金的配套设施，现配套设施的建筑面积发生调整，如原土地出让合同已有约定的，从其约定；如原土地出让合同未约定的，应按该配套设施用途，根据现有政策规定核查增加的建筑面积是否需补缴出让金。

2.2 原土地出让合同已计收出让金的配套设施，现配套设施的建筑面积发生调整，按规定调整出让金。

2.3 已签订土地出让合同的公开出让项目，在原规划批准建筑面积的基础上增加配套设施的建筑面积（属于规划建筑面积正常调整的除外），且该配套设施属于需无偿移交的，增加建筑面积部分无需计收出让金，按划拨方式处理，不得擅自改变用途。

3. 以划拨方式取得土地调整容积率的，无须调整土地综合开发费。划拨地上配套的经营性部分建筑面积调整，如属政府储备用地的，按立项批文时点的市场评估楼面地价乘以调整建筑面积补缴出让金；如属用地单位自行征地拆迁的，按立项批文时点的市场评估楼面地价的40%乘以调整建筑面积补缴出让金。

4. 原土地使用权人在符合规划且保留原用途的前提下对现有公共交通设施用地进行立体综合开发，综合开发的经营性面积按国土规划部门依法受理补办土地出让手续申请时的协议出让标准计收出让金。

5. 已供应建设用地地下空间须办理土地出让手续的，按以下标准计收：

5.1 地下商业、办公、住宅等计容部分按与其使用性质对应的地上首层市场评估地价的比例计收出让金，其中地下负一层的比例为50%，地下负二层及以下的比例为25%。

5.2 地下非机动车库按首层非机动车库市场评估地价的比例计收出让金，其中地下负一层的比例为50%，地下负二层及以下的比例为25%。

5.3 除上述情形外的其他地下空间（包括机动车库、设备用房等）按首层机动车库市场评估地价的40%比例计收出让金，其中地下负一层的比例为50%，地下负二层及以下的比例为25%。

（八）已办理权属登记的房屋补缴出让金标准。

1. 已办理权属登记的房屋经批准发生扩建、加建、改建、拆除重建或改变房屋用途的，按以下情形处理：

1.1 已办理权属登记的房屋经批准发生扩建、加建、改建且未改变房屋用途的，增加的建筑面积如依法不可划拨，增加的建筑面积部分按国土规划部门依法受理补办出让手续申请时市场评估地价计收出让金。如属私有住宅经批准增设电梯的情形，增加的建筑面积部分在办理权属登记时按相应地段住宅用途基准地价的40%计收出让金。

1.2 已办理权属登记的房屋涉及改变房屋用途或拆除重建等须补缴出让金的，按以下情形处理：

1.2.1 原权属面积全部或部分未办土地有偿使用手续的，按国土规划部门依法受理补办出让手续申请时改造后市场评估地价扣减改造前已出让部分市场评估地价及未出让部分划拨用地市场评估价格后计收出让金。

1.2.2 原权属面积全部已办土地有偿使用手续的，按国土规划部门依法受理补办出让手续申请时改造前后用途的市场评估地价的差额计收出让金。

1.3 经市级及以上行政主管部门认定的营利性科研、教育、医疗、体育机构利用自有已办理权属登记的科研、教育、医疗、体育用途的房屋改造提升土地利用效率，计容部分增加建筑面积按国土规划部门依法受理补办出让手续申请时市场评估地价的20%计收出让金，建成后的房屋须整体确权，不可分割转让。

1.4 没有发生扩建、加建、改建的建筑物，现测绘面积与原权属面积不一致，是由于采用的测量方法和测量仪器不同等原因造成、现权属面积以最新的测绘结果为准，并按以下情形处理：

1.4.1 原权属面积已办理土地有偿使用手续的，现新增权属面积按已办理土地有偿使用手续处理、出让起始时间及出让年限与原证注记相同，不涉及补缴或退减出让金。

1.4.2 原权属面积全部或部分未办理土地有偿使用手续的，现新增权属面积按未办理土地有偿使用手续处理。

2. 划拨用地已办理权属登记的房屋出租经营、企业改制或权属转移等需补办土地出让手续的，出让金按以下标准执行：

2.1 私有住宅发生权属转移，按房屋交易价格的1.6%缴纳出让金；自行申请补办土地出让手续的，按国土规划部门依法受理补办出让手续申请时房屋市场评估价格的1.6%缴纳出让金。

2.2 已购公有住房上市交易，按房屋交易价格的1%缴纳出让金；自行申请补办土地出让手续的，按国土规划部门依法受理补办土地出让手续申请时房屋市场评估价格的1%缴纳出让金。

2.3 属经济适用住房、解困房、安居房、限价房、公租房、侨房、集资房等政策性住房出让金补缴标准另有规定的，按相关规定执行。

2.4 不属上述情形的，原划拨用地已办理权属登记的房屋出租经营、企业改制或权属转移等须补办土地出让手续的及自行申请补办土地出让手续的，按国土规划部门依法受理补办出让手续申请时市场评估地价的40%计收出让金。

3. 以划拨方式供地建设的拆迁安置房，被安置户原有房屋已办理土地有偿使用手续的，拆迁安置房用地单位须按立项批文时点市场评估地价的40%缴纳出让金。

4. 已办理权属登记的房屋补办出让手续时，如原权属建筑面积部分或全部已出让，现补办出让手续部分建筑面积出让起始时间仍按原出让起始时间设定；计收出让金时，市场评估地价须进行出

让年限修正。

（九）已出让用地项目享受了自用优惠的自用建筑面积，因权属转移或自行申请补缴享受自用优惠部分出让金的补缴出让金标准。

1. 原土地出让合同用地方享受了党、政、军机关以及行政事业单位历史用地自用办公优惠，按标定地价5%计收的，需补缴出让金金额=国土规划部门依法受理补缴享受自用优惠部分出让金申请时出让土地使用权市场评估价格 \times 40% \times 45%。

2. 原土地出让合同用地方享受了党、政、军机关以及行政事业单位新征用地自用办公优惠，按标定地价10%计收的，需补缴出让金金额=国土规划部门依法受理补缴享受自用优惠部分出让金申请时出让土地使用权市场评估价格 \times 40% \times 90%。

3. 原土地出让合同用地方享受了党、政、军机关以及行政事业单位历史用地自用住宅优惠，按标定地价10%计收的，需补缴出让金金额=国土规划部门依法受理补缴享受自用优惠部分出让金申请时出让土地使用权市场评估价格 \times 40% \times 40%。

4. 原土地出让合同用地方享受了党、政、军机关以及行政事业单位新征用地自用住宅优惠，按标定地价20%计收的，需补缴出让金金额=国土规划部门依法受理补缴享受自用优惠部分出让金申请时出让土地使用权市场评估价格 \times 40% \times 80%。

5. 原土地出让合同用地方享受了企业历史用地自用宿舍优惠，按标定地价40%计收的，需补缴出让金金额=国土规划部门依法受理补缴享受自用优惠部分出让金申请时出让土地使用权市场评估价格 \times 40% \times 10%。

6. 原土地出让合同用地方享受了企业新征用地自用宿舍优惠，按标定地价80%计收的，需补缴出让金金额=国土规划部门依法受理补缴享受自用优惠部分出让金申请时出让土地使用权市场评估价格 \times 40% \times 20%。

7. 原土地出让合同用地方享受了历史用地自建自用生产经营性项目优惠，按标定地价50%计收的，无需补缴出让金。

三、计收出让金的技术指标

（十）计价用途。

出让宗地的用途类别根据国土规划部门批准的用地性质和建筑功能，对照本市国有建设用地使用权基准地价用途分类确定。其他未列入基准地价用途分类的用地，其用途类别可参照相关或相近

用地的用途类别确定。

（十一）计价面积。

1. 历史上已签订土地出让合同未明确规划建筑面积的用地，若地块属于整体规划的，按首次土地出让合同净容积率1.8(如首次规划批准的净容积率小于1.8且计容建筑面积小于首次土地出让合同按净容积率1.8计算的计容建筑面积，按首次规划批准的实际容积率计算)和2010年6月30日前已办理权属登记建筑面积及已预售但未确权建筑面积之和的高者确定已出让建筑面积，视为已缴清出让金，其余建筑面积应当补缴出让金；若经规划批准分期开发的项目，各期用地按首次土地出让合同净容积率1.8(如首次规划批准的净容积率小于1.8且计容建筑面积小于首次土地出让合同按净容积率1.8计算的计容建筑面积，按首次规划批准的实际容积率计算)和2010年6月30日前已办理权属登记建筑面积及已预售但未确权建筑面积之和的高者确定已出让建筑面积，视为已缴清出让金，其余建筑面积应当补缴出让金。

2. 在办理出让金调整时，按整体项目计算容积率建筑面积、不计算容积率的地下空间建筑面积两部分各自核算出让金，两部分的出让金不可对冲，若核算出让金减少的，仍按原约定的出让金执行。

（十二）名词解释。

1. 办理权属登记的房屋指已建成并已取得不动产权证书的不动产，包括已首次登记（或称“大确权”）的不动产。

2. 楼面地价指土地总价格分摊到每单位建筑面积上的土地价格。

3. 地面地价指土地总价格分摊到每单位净用地面积上的土地价格。

4. 市场评估地价指出让土地使用权市场评估价格。

5. 划拨用地市场评估价格指经评估的划拨土地使用权权益价格。

6. 房屋交易价格指交易双方报价与课税价格较高者；如交易双方为直系亲属的，房屋交易价格为双方报价、直系亲属间转移课税价格与非直系亲属间转移课税价格三者中高者。

7. 房屋市场评估价格指经评估的房地产价值。

8. 标定地价为《广州市人民政府转批市国土局、房地产管理局关于广州市国有土地使用权出让金标准的请示的通知》（穗府〔1993〕58号）中所指的国有土地使用权出让金。

四、其他

（十三）本通知规定的内容，土地出让合同或划拨决定书已有约定的，从其约定。除土地出让合同及划拨决定书约定外，涉及出让金减少的，仍按原规定的出让金执行。

（十四）本通知出让金计收时点所适用的政策、土地估价标准以用地单位或个人申请缴交出让金且国土规划部门依法受理的时间为准，本通知或我市其他政策已明确计收时点的除外。

（十五）土地估价包括市场评估地价、划拨用地市场评估价格、市场评估楼面地价、市场评估地面地价等，由国土规划部门通过公开方式选定的具有资质的评估机构在客观、独立、公正的条件下按照规定的程序和方法进行评估确定，除本通知明确规定须作土地使用权出让年限修正外，其他项目不进行年限修正。权利相对人对估价结果有异议的，先由原受托评估机构进行复核，出具复核意见或修改估价报告；权利相对人仍有异议的，则由国土规划部门委托省不动产登记与估价专业人员协会或市房地产评估专业人员协会组织专家对评估报告进行技术鉴定，如鉴定后认定原评估报告未违反《城镇土地估价规程》、《房地产估价规范》等规定的，由权利相对人承担组织鉴定的相关费用，如鉴定后认定原评估报告违反《城镇土地估价规程》、《房地产估价规范》等规定的，由原受托评估机构承担组织鉴定的相关费用。组织鉴定的相关费用原则上不超过异议项目原委托评估服务费用。

（十六）本通知执行中遇到的问题，请径向广州市国土资源和规划委员会反映。

（十七）本通知自2018年4月1日起施行，有效期5年。本市原有规定与本通知不一致的，以本通知为准。本通知实施前受理的项目，按用地单位或个人申请缴交出让金且国土规划部门依法受理时点的政策和标准执行。

公开方式：主动公开