

附件 1:

广州市国有建设用地使用权出让金计收规则

(征求意见稿)

为贯彻落实《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《节约集约利用土地规定》（自然资源部令第 5 号）等有关法律法规规章的规定，进一步明确我市国有建设用地使用权出让金计收规则，提升土地节约集约利用水平，结合本市实际情况，制定本规则。

一、出让金计收原则

（一）依法依规，公平合理原则。执行和贯彻落实国家和省、市关于土地和房地产管理的法律法规及政策文件精神，坚持公开公平公正，保障各类市场主体充分竞争，维护和促进土地和房地产市场健康平稳发展。

（二）以人为本，保障民生原则。坚持以人民为中心，坚持“房住不炒”的定位，因城施策保障和满足合理性住房需求，鼓励支持城市更新改造，改善和提升宜居宜业环境。

（三）尊重历史，实事求是原则。准确认识和把握不同时期不同阶段土地和房地产管理的政策变化脉络及房地产市场发展过程，厘清事实和责任，客观看待并妥善处理历史遗留问题。

二、出让金计收情形

（四）1993 年 1 月 1 日之后供应的国有建设用地且依法不可划拨的。

（五）权属清晰的国有建设用地及地上建筑物，1993 年 1 月 1 日之后发生新建、改建、扩建、拆除重建、用途变更，或出租经营、企业改制、权属转移，且依法不可划拨的。

三、出让金计收标准

（六）首次供应的国有建设用地。

1.以公开出让方式供应的用地。按实际成交价格计收出让金。

2.以协议出让方式供应的用地。属政府储备用地的，按出让时市场评估总地价计收出让金，不得低于同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，按出让时市场评估总地价的 40%计收出让金。

3.以划拨方式供应的用地。经规划批准的经营性部分建筑面积按立项批文时点的协议出让标准计收出让金，其余部分不涉及计收出让金。

（七）已供应的国有建设用地改变使用条件。土地出让合同或划拨决定书已约定出让金计收标准的，从其约定；未约定或约定不明确的，按以下标准计收：

1.已出让的用地项目改变使用条件。

（1）仅调整规划容积率。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规划和自然资源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。

调低规划容积率造成地价增值的，按规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时新旧规划容积率条件下市场评估总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。

（2）仅改变土地用途。经原出让方批准，用地项目仅调整土地用途的，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规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时的正常市场价格。

用地项目结构调整的，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，应补缴出让金等于新用途市场评估楼面地价乘以建筑面积，减去现状工业用地市场评估总地价。

（3）土地用途与容积率（或计容部分建筑面积）同时调整。经原出让方批准，用地项目土地用途与规划容积率（或计容部分建筑面积）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（或计

容部分新建筑面积）、新用途规划条件在规划和自然资源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，按规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时原容积率（或计容部分原建筑面积）、旧用途规划条件下的市场评估楼面地价确定。

（4）调整计容部分建筑面积。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，按市场评估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规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时新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。

（5）新土地使用条件为营利性科研设计用地的项目，适用上述（1）－（4）款时，涉及面积整体确权不分割转让的，可按上述（1）－（4）款核定的出让金的 50%计收补缴的出让金。

（6）工业、仓储用地提高土地利用率。在符合规划、不改变用途的前提下，现有已出让工业、仓储用地提高土地利用率和增加工业、仓储建筑面积（包括利用地下空间增加工业、仓储建筑面积或增加用于产业配套使用的地下机动车库、非机动车库、设备用房）的，不再增收出让金。

工业用地中配套行政办公及生活服务设施的用地面积原则上不超过项目总用地面积的 7%且计容建筑面积不大于总计容建筑面积的 15%；经规划批准超过项目总用地面积 7%或总计容建筑面积 15%的部分，按规划和自然资源部门依法受理补缴出让金

申请时超过部分相应用途的市场评估总地价计收出让金，两者都超过时按高者收取出让金。2010年6月30日之前已出让或已办理权属登记的配套行政办公及生活服务设施建筑面积，不再追收出让金。

(7) 补缴享受自用优惠部分出让金。已出让用地项目享受了自用优惠的自用建筑面积，不再符合享受自用优惠条件的或自行申请补缴出让金的，应在签订原出让合同变更协议时约定按原不享受自用优惠应缴交的出让金额与实际已缴交的出让金额的差额补缴出让金，其中住宅项目出售给本单位职工用于解决住房困难的无需补缴出让金。

2. 划拨用地及未办土地有偿使用手续的历史用地项目改变使用条件。

(1) 划拨用地调整经营性部分建筑面积。划拨用地项目经批准调整的经营性部分建筑面积，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。

(2) 划拨用地及未办土地有偿使用手续的历史用地项目补办出让手续。补办出让手续时不改变土地使用条件的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续时出让用地市场评估总地价与划拨用地评估总地价的差额计收出让金；补办出让手续时改变土地使用条件的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续时

新的土地使用条件下出让用地市场评估总地价与原条件下划拨用地评估总地价的差额计收出让金。

3.已供应的用地项目地下空间。

(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楼面地价的比​​例乘以建筑面积计收出让金，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%**。

(2) 地下非机动车库按首层非机动车库市场评估楼面地价的比​​例乘以建筑面积计收出让金，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%**。

(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楼面地价的比​​例乘以建筑面积计收出让金，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%**。

(4) 土地出让合同约定免缴的，按已办理土地出让手续处理。

(八) 已办理权属登记的房屋。已办理权属登记的房屋已注册或所在项目土地出让合同、划拨决定书已约定出让金计收标准的，从其约定；未约定或约定不明确的，按以下标准计收：

1.经批准发生扩建、加建、改建、拆除重建但未改变房屋用途。增加的建筑面积依法不可划拨的，增加的建筑面积部分按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续申请时市场评估楼面地价乘

以增加的建筑面积计收出让金；属私人住宅发生前述情形的，增加的建筑面积在办理权属登记时按房屋所在地段住宅用途基准地价的 40%计收出让金（不作基准地价系数修正）。

2.经批准改变房屋用途。

（1）原权属面积全部或部分未办土地有偿使用手续的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续申请时改造后出让用地市场评估总地价扣减改造前已出让部分出让用地市场评估总地价及未出让部分划拨用地评估总地价后计收出让金。

（2）原权属面积全部已办土地有偿使用手续的，按规划和自然资源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总地价的差额计收出让金。

3.营利性科研、教育、医疗、体育用地提高土地利用率。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房屋权属登记的科研、教育、医疗、体育用途的出让用地改造提高土地利用率，建成后的房屋整体确权不分割转让的，计容部分增加建筑面积按规划和自然资源部门依法受理补缴土地出让金申请时市场评估总地价的 20%计收出让金。

4. 房屋出租经营、企业改制、权属转移或自行申请补办出让手续。

（1）已购公有住房或参照公有住房上市交易管理的历史解困房、安居房以及 2007 年 12 月 18 日之前购买的经济适用住房上市交易，按房屋交易价格的 1%计收出让金；自行申请补办土地

出让手续的，按规划和自然资源部门依法受理补办土地出让手续申请时房地产市场评估价格的 1%计收出让金。

其他经济适用住房、解困房、安居房、限价房、公租房、侨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) 除政策性住房及旧村（城中村）改造复建安置房等情形外，划拨用地或未办土地有偿使用手续的历史用地上的私人住宅发生权属转移，按房屋交易价格的 1.6%计收出让金；自行申请补办土地出让手续的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续申请时房地产市场评估价格的 1.6%计收出让金。

(3) 已办理土地出让手续且不动产权证注记享受自用优惠的房屋，权属转移应补缴享受自用优惠部分出让金的或自行申请补缴享受自用优惠部分出让金的，按原不享受自用优惠应缴交的出让金额与实际已缴交的出让金额的差额补缴出让金，其中出售给本单位职工用于解决住房困难的住宅用途房屋无需补缴出让金。

(4) 不属上述情形的，划拨用地或未办土地有偿使用手续的历史用地上的房屋出租经营、企业改制或权属转移应补办土地出让手续的及自行申请补办土地出让手续的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续申请时市场评估总地价的 40%计收出让金。

5.划拨用地上建设的拆迁安置房。拆迁安置房用地单位安置原已办土地有偿使用手续的被拆迁房屋，以及拆迁安置房用地单

位自行申请补办土地出让手续的，按立项批文时点市场评估地价的 40%向拆迁安置房用地单位计收出让金。

四、计收出让金的技术指标

（九）计价用途。

1. 用地项目计价用途类别根据规划和自然资源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。

2. 土地出让合同约定建设综合用途的项目，但未明确各用途建筑面积的，评估地价时项目用途确定为综合用途。

（十）计价面积。

1. 在办理出让金调整时，按整体项目计容部分建筑面积、不计容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。

2.核定建筑面积的变化，以规划和自然资源部门批准规划条件的建筑面积、规划报建及规划条件核实的建筑面积为准。

3.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）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。

(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。

(十一) 出让年限修正。

1. 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土地使用权出让起始时间仍按原出让起始时间设定；计收出让金时，评估地价应当进行出让年限修正。

2. 已供应的国有建设用地，除住宅用途建筑面积外，其他用途建筑面积进行地价评估时应当进行年限修正。

(十二) 历史上已签订土地出让合同未明确建筑面积的用地，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 日之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 日之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。

应当补缴出让金的建筑面积如已批准预售，核算该部分应补缴的出让金额时按批准预售时点评估地价；应当补缴出让金的建筑面积如未批准预售但已办理初始登记，核算该部分应补缴的出让金额时按申请办理初始登记时点评估地价；其余应补缴出让金的建筑面积核算出让金额时按规划和自然资源部门依法受理补缴出让金申请时点评估地价。

原土地出让合同未明确净用地面积的，合同宗地面积为净用地面积。

（十三）2014年3月28日之前已办理房屋权属登记的地下空间：所在用地项目首次供应时通过出让方式取得的，按已办土地出让手续处理，土地使用权出让起始时间按所在用地项目的约定执行；所在用地项目首次供应时通过划拨方式取得或为未办土地有偿使用手续的历史用地，如依法不可划拨，按规定计收出让金。

（十四）土地出让合同约定的配套设施建筑面积调整，该配套设施依法可划拨的，增加的建筑面积按划拨方式处理；依法不可划拨的，增加的建筑面积应按规定计收出让金，原土地出让合同约定的配套设施建筑面积继续按原约定执行。

五、附则

（十五）除土地出让合同及划拨决定书约定外，涉及出让金减少的，仍按原约定的出让金执行。

（十六）我市计收国有建设用地使用权出让金所适用的政策、标准以用地单位或个人申请缴交出让金且规划和自然资源部门依法受理的时间为准，本规则或我市其他政策已明确的除外。

（十七）已纳入城市更新改造范围内的用地，出让金计收标准按城市更新改造相关政策执行；城市更新改造项目出让金计收时点按规划和自然资源部门依法受理办理或调整土地有偿使用手续时点确定，申请办理或调整土地有偿使用手续时仍有效的改造方案已有明确规定或原出让合同已有约定的除外。

（十八）新型产业用地（M0）出让金计收标准按相关政策执行，没有相关政策的按本规则执行；新型产业用地（M0）项目出让金计收时点按规划和自然资源部门依法受理办理或调整土地有偿使用手续时点确定，原出让合同已有约定的除外。

（十九）土地评估地价和房地产市场评估价格由规划和自然资源部门公开选定并委托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，除本规则及我市其他政策明确规定应作土地使用权出让年限修正外，其他项目不进行年限修正。行政相对人对评估结果有异议的，由规划和自然资源部门受理相关异议申请，先要求原受托评估机构进行复核，出具复核意见或修改评估报告；行政相对人仍有异议的，则由规划和自然资源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，由行政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。

（二十）建设用地使用权期限届满后的续期及补缴出让金等相关事宜，依照有关法律规定执行。

（二十一）名词解释。

1.土地评估地价是指出让用地市场评估地价、划拨用地评估地价，包括总地价、楼面地价、地面地价。

2.计容部分建筑面积是指地上的计价建筑面积与地下计容计价建筑面积之和。

3.房屋交易价格指交易双方报价与课税价格较高者；如交易双方为配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹以及对转让人承担直接抚养或赡养义务的抚养人或者赡养人的，房屋交易价格为交易双方报价、实际课税价格及非此类人员正常课税价格的高者。如权属转移过程中无法确定房屋交易价格的，按规划和自然资源部门依法受理补办出让手续申请时房地产市场评估价格确定为房屋交易价格。

（二十二）本规则自 年 月 日起施行，有效期 5 年。本市原有规定与本规则不一致的，以本规则为准。本规则所称用地均指国有建设用地使用权，所称的“之前”“之后”，包括本日。本规则实施前受理的项目，按用地单位或个人申请缴交出让金且

规划和自然资源部门依法受理时点的政策和标准执行。