

成都高新区管委会办公室文件

成高管办发〔2023〕24号

成都高新区管委会办公室 关于加强建设项目管理规范补缴土地 出让收入有关事项的通知

各街道办事处，各部门，各直属单位：

为加强土地利用全生命周期管理，按照《国土资源部住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151号）、《国土资源部关于印发〈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）、《四川省人民政府贯彻落实〈国务院关于深化改革严格土地管理的决定〉的实施意见》（川府发〔2005〕15号）、

《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)和《成都市规划和自然资源局关于加强建设项目管理规范补缴土地出让收入有关事项的通知》(成自然资规〔2022〕10号)等要求,现就加强成都高新区建设项目管理规范补缴土地出让收入有关事项通知如下。

一、严格土地用途管制和规划管控

(一)各类建设用地不得擅自改变用地性质,任何单位和个人不得擅自更改规划条件。因非企业原因确需调整的,必须依据《中华人民共和国城乡规划法》《成都市城乡规划条例》规定的程序进行。以招标、拍卖、挂牌出让方式取得国有经营性建设用地项目,应按照《国有土地使用权出让合同》约定的规划条件等要求实施建设,在《国有土地使用权出让合同》约定的使用权出让年限内不得改变规划条件;确需改变的,原则上必须收回土地使用权,按招标、拍卖、挂牌的相关规定和程序重新出让。

(二)违反规划许可擅自增加建设项目计容建筑面积的,由综合行政执法部门依法处理。

二、规范建筑容积率管理

(一)规划和自然资源主管部门应严格按照纳入《国有建设用地使用权出让合同》的规划条件办理建设工程规划许可和规划土地核实等相关手续。经批准调整容积率的建设项目,应重新出具规划条件,并纳入《国有土地使用权出让合

同变更协议》。建设单位按合同约定的付款进度履行付款义务后，再行办理建设工程规划许可手续。

（二）因下列情况增加容积率的，土地使用权人应补缴土地出让收入。

1. 土地使用权人以非招标、拍卖、挂牌出让方式取得的国有建设用地使用权，2007年4月23日后（含2007年4月23日，下同）经规划和自然资源主管部门（含原规划主管部门）同意其调整规划条件增加容积率的；

2. 土地使用权人以招标、拍卖、挂牌、协议出让等方式取得国有建设用地使用权，按照经批准的规划条件等要求实施建设，项目竣工后实际计入容积率建筑面积超过原规划条件确定计入容积率建筑面积的。

（三）因下列情况经批准增加容积率的，土地使用权人无需补缴土地收入。

1. 生产性工业项目因增加生产厂房或原厂房层数，导致容积率增加的；

2. 以行政划拨方式取得国有土地使用权的建设项目；

3. 国家、省、市规定的其他情形。

三、土地使用条件的认定

（一）原土地使用条件的认定

已签订《国有土地使用权出让合同》的宗地，由规划和自然资源主管部门依据原审批过程中形成的档案材料，按以下原则认定原土地使用条件。

1. 2007 年 4 月 23 日前签订《国有土地使用权出让合同》的项目，且《国有土地使用权出让合同》对用地性质及容积率指标有明确规定的，根据原审批《国有土地使用权出让合同》供地档案资料认定；

2. 2007 年 4 月 23 日前签订《国有土地使用权出让合同》的协议出让项目，且《国有土地使用权出让合同》对用地性质及容积率指标规定不明确的，通过查询和举证相结合的方式，根据原规划主管部门于 2007 年 4 月 23 日前批准的规划条件或总平面图认定原土地使用条件；

3. 2007 年 4 月 23 日后签订《国有土地使用权出让合同》的项目，原土地使用条件根据原审批《国有土地使用权出让合同》供地档案资料认定；

4. 通过以上方式无法认定原土地使用条件的，按照 2007 年前一版本成都市中心城区基准地价设定的平均容积率 2.5 作为该宗地原土地使用条件的容积率。

（二）新土地使用条件的认定

根据规划和自然资源主管部门给定的新规划条件认定。

四、土地出让收入收取

（一）以非招标、拍卖、挂牌方式取得的国有建设用地拟调整规划条件增加容积率的，应补缴的土地出让收入按照批准改变时新土地使用条件下土地市场评估价，与批准改变时原土地使用条件下土地市场评估价之差计收。土地市场价的评估期日，以规划和自然资源主管部门依法受理补缴地价

申请时点为准。

（二）土地核验时，实际计容建筑面积超出原土地使用条件确定的计容建筑面积的项目。

1. 经规划核实的计容建筑面积超过原土地使用条件和规划许可但不超过规划许可允许误差值范围的，规划不予处罚，超出原土地使用条件的计容建筑面积部分应按照土地使用权取得时的楼面地价补缴相关土地出让收入。即按照取得土地使用权价格与原土地使用条件确定的计容建筑面积折算的楼面地价，与规划核实的计容的超建建筑面积之积计收。

2. 经规划核实的计容建筑面积超过原土地使用条件且超过规划许可误差值范围的，在规划许可允许误差值范围外的部分，由综合行政执法部门对违法建设部分进行没收实物或者没收违法收入（含土地出让收入）的，不再补缴土地出让收入。在规划许可允许误差值范围内的部分按照第四（二）1款执行。

（三）以非招标、拍卖、挂牌方式取得的项目，经原规划主管部门批准改变规划条件后，涉及因土地使用条件变更应补缴土地出让收入，未到原国土主管部门（或现规划和自然资源主管部门）办理变更手续，项目已实际建成未完成竣工验收的，应按照“双评估补差”方式计收土地出让收入。评估时点以批准变更规划条件的时间为准。

五、加强管理

规划和自然资源主管部门要严格按照《中华人民共和国

城乡规划法》《四川省城乡规划条例》《成都市城乡规划条例》等相关规定办理建设项目的规划条件调整和变更手续，并督促建设单位及时办理出让合同变更协议或者重新签订国有土地使用权出让合同。建设项目的规划条件和建设方案一经确定，严禁随意调整和变更。违反相关规定的，严肃问责，并追究相关责任人的责任。

六、适用范围及有效期

本通知适用于成都高新区（含高新南区、高新西区、未来科技城）范围，自 2023 年 8 月 1 日施行，有效期至 2027 年 11 月 25 日。

《成都高新区管委会办公室关于进一步加强建设项目土地用途管制规范容积率管理有关事项的通知》（成高管办发〔2022〕17 号）同时废止。

特此通知。



信息公开属性：主动公开

成都高新区管委会办公室

2023 年 6 月 14 日印发
