

佛府〔2010〕95号

印发佛山市国有建设用地 土地出让金及租金计收标准的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

为进一步加强国有土地有偿使用管理，现将《佛山市国有建设用地土地出让金及租金计收标准》印发给你们，请认真贯彻执行。在执行过程中有何问题和建议，请径向市国土资源局反映（联系电话：83215896）。

二〇一〇年八月二十四日

佛山市国有建设用地 土地出让金及租金计收标准

为了进一步加强国有土地有偿使用管理,规范土地市场交易行为,防止国有土地资产流失,促进全市土地市场健康发展,根据国家 and 省土地管理法律法规的规定,结合本市实际,制定本标准。

本标准适用情形: 1、划拨国有建设用地使用权因转让、改制、改制、改变用途、新建、扩建、加建、出租而补办出让,补交土地出让金(租金); 2、已出让的国有建设用地使用权增加建筑面积、改变用途、修正使用年限而补交土地出让金(租金); 3、集体建设用地使用权进行经营性房地产开发,按规定征收为国有土地后补办出让,补交土地出让金(租金)。

一、划拨土地按原用途补办出让

(一)取得的划拨土地未建成建筑物或建成后未发分户证,经批准补办出让按土地市场价格的 40% 计收土地出让金。

(二)集体建设用地转为国有土地后再转让的,经批准补办出让按土地市场价格的 40% 计收土地出让金。

(三)已建成建筑物且已发分户证的划拨土地,住宅用地(包括房改房)经批准补办出让按所在级别基准楼面地价的 10% 再进行年限修正后计收土地出让金。

(四)除住宅用地外,已建成建筑物且已发分户证的划拨土

地经批准补办出让,按所在级别基准楼面地价的20%再进行年限修正后计收土地出让金。

二、改变土地用途

原以出让或划拨方式取得土地使用权的建设用地因规划用途变更,政府同意改变用途但决定不收回土地的,用地单位才可申请办理改变用途手续,按以下情形计收土地出让金:

(一)利用划拨土地改变用途(无论是否有建筑物),土地出让金按改变用途后的土地市场价格的60%计收。

公式: 土地出让金 = (新用途土地市场价格 × 60%)

(二)通过出让方式取得的土地经批准改变用途(无论是否有建筑物),具体分下列两种情况处理:

1、改变用途后新用途网格点基准地价大于原用途网格点基准地价的,补交的土地出让金按改变用途后的土地市场价格减去原用途对应网格点基准地价剩余年限值的余额的60%计收。

公式: 土地出让金 = (新用途土地市场价格 - 原用途网格点基准地价剩余年限值的余额) × 60%

2、改变用途后新用途网格点基准地价小于原用途网格点基准地价的,无需补交土地出让金,也不退回已缴纳的土地出让金,但需进行改变土地用途年限折算确定新用途的使用年限;新用途土地需申请延长使用期的,应补交年限修正的土地出让金。

改变用途后新用途使用年限按新用途法定最高使用年限乘以年限变换系数确定。

公式：新用途土地使用年限=新用途法定最高使用年限×年限变换系数

$$\text{年限变换系数} = \frac{\left[1 - \frac{1}{(1 + \text{原用途土地还原利率})^{\text{原用途剩余年限}}} \right]}{\left[1 - \frac{1}{(1 + \text{原用途土地还原利率})^{\text{原用途法定最高使用年限}}} \right]}$$

三、以有偿使用方式取得的土地使用权（不含工业仓储用地），经区以上人民政府同意，增加的建筑面积可按办理变更登记时或竣工验收时土地市场价格的 100%补交土地出让金（原土地出让合同已明确规定增加建筑面积补交土地出让金标准的，仍按原土地出让合同的规定补交）。原土地出让合同没有约定容积率的，由规划行政主管部门出具现时的地块规划要点后，再签订相应的补充合同。

为鼓励利用地下空间，以有偿使用方式取得的土地使用权增加的地下建筑面积（除电房、人防工程外），住宅用地配套地下停车库负一层按地下空间土地用途的土地市场价格的 10%收取土地出让金，负二层以下按地下空间土地用途的土地市场价格的 5%收取土地出让金；除住宅用地配套地下停车库外的地下建筑面积，负一层按地下空间土地用途土地市场价格的 25%收取土地出让金，负二层以下按地下空间土地用途土地市场价格的 10%收取土地出让金。

四、土地租金的计算

(一) 国有土地租赁(一级市场), 年租金按下列公式计算:

$$\text{年租金} = \frac{\text{土地市场价格} \times \text{土地还原利率}}{\left[1 - \frac{1}{(1 + \text{土地还原利率})^{\text{法定最高使用年限}}} \right]}$$

(二) 二级市场按一定期限(一般不超过两年)临时出租, 或只能临时变更用途的土地, 需向政府交纳土地租金。

1、出租划拨土地(包括出租划拨土地上建成的建筑物)的临时租赁, 土地租金每年按年租金标准的40%计收。

2、出租划拨土地(包括出租划拨土地上建成的建筑物)且临时改变用途的, 年租金按下列公式计算:

$$\text{年租金} = \frac{(\text{新用途土地市场价格} - \text{原用途土地划拨价格}) \times \text{新用途土地还原利率}}{\left[1 - \frac{1}{(1 + \text{新用途土地还原利率})^{\text{新用途法定最高使用年限}}} \right]}$$

3、出让土地临时改变用途, 年租金按下列公式计算:

$$\text{年租金} = \frac{(\text{新用途土地市场价格} - \text{原用途网格点基准地价}) \times \text{新用途土地还原利率}}{\left[1 - \frac{1}{(1 + \text{新用途土地还原利率})^{\text{新用途法定最高使用年限}}} \right]} \times 60\%$$

五、土地使用年限修正

申请延长土地使用年限应当依法报经以上人民政府批准后，进行土地使用年限修正，重新签订国有土地使用权出让合同或签订补充合同，将土地使用年限延长至不超过最高法定出让年限，并需补交延长使用年限的土地出让金。

可以进行延长土地使用年限的情形有：

（一）按城镇规划实施而改变用途的土地；

（二）非受让方原因（政府原因或自然灾害）造成搁置开发的土地，受让方原因造成的闲置土地应按国家规定处置而不能延期（不包括“烂尾楼”）；

（三）列入“三旧”改造范围并经所在区“三旧办”认定进行改造的土地；

（四）混合用途的宗地中，使用年限较短的土地延长土地使用年限；

（五）多宗土地使用年限不一致的申请合并登记；

（六）其他情形经政府批准延长土地使用年限的土地。

公式： 延长使用年限补交土地出让金 = 土地市场价格 × 延长年限修正系数

$$\text{延长年限修正系数} = \frac{\left[1 - \frac{1}{(1 + \text{土地还原利率})^{\text{申请延长的使用年限}}} \right]}{\left[1 - \frac{1}{(1 + \text{土地还原利率})^{\text{法定最高使用年限}}} \right]}$$

六、土地市场价格的确定

(一)计收土地出让金时,有公开交易的,以涉及土地的公开交易成交价、经容积率修正等修正后的网格点基准地价和评估价格比对,从中选取最高价作为土地市场价格;不涉及公开交易的,以容积率修正后的网格点基准地价和评估价格中的最高价作为土地市场价格。

划拨土地转让时,如果公开交易成交价不含应补交的土地出让金,该公开交易成交价必须进行换算后才能作为土地市场价格。

公式:土地市场价格=不含土地出让金的公开交易成交价+应补交的土地出让金

(二)网格点基准地价除工业用途外,均须进行容积率修正。

(三)本标准中涉及级别基准楼面地价、网格点基准地价、土地还原利率以及相应修正系数按最新通过验收并经市政府批准的基准地价方案确定。

(四)土地市场价格是某用途土地在市场上一般、平均水平价格,是土地受让方为取得土地使用权而支付的所有费用,包括土地出让金、其他形式的现金和实物补偿折价、其它补偿等。

七、计价用途和面积的确定

(一)出让土地的用途类别根据规划行政主管部门批准规划设计条件的用地性质和建筑功能,对照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,其用途类别参照相关或相近(或其土地利用效益相近)用地的用途类别(具体按最新通过验

收并经市政府批准的基准地价方案确定)。

(二)多种土地用途或建筑功能的,按不同用途或功能建筑面积或用地分摊面积分别计算求和。

(三)办理竣工验收时的建筑面积计算参照最新现行的中华人民共和国国家标准《房产测量规范》(GB/T 17986.1-2000)规定,具体面积认定(包括地下建筑面积)可参照建设部门出具的房产证或竣工验收的房产测绘报告。

八、其他规定

(一)划拨土地上新建、改建、扩建、加建、重建或者改变用途,若该建设项目用地仍符合《划拨用地目录》可保留划拨的,无需补交土地出让金;若该建设项目用地不符合《划拨用地目录》,须由政府收回重新出让或按划拨土地补办出让要求补交土地出让金。

(二)农村集体使用的集体建设用地或国有建设用地(留用地),在符合城市规划和土地权属不发生转移的前提下,农村集体可按城市规划用途自行开发使用,且可以参照或采用划拨方式供地,无需补交土地出让金,但用于房地产开发的用地除外。

(三)工业用地在符合城乡规划、改造后不改变用途的前提下,提高土地利用率和增加容积率的,无须补交土地出让金。

九、为了防止国有土地资产流失,国土资源管理部门要根据出让国有土地使用权有关规范文件建立健全土地价格会审制度,成立地价审核小组,集体讨论决定,严格把关。

十、各区可根据本标准，结合各区实际制订本区土地出让金及租金标准或实施办法，并报送市国土资源局备案。

十一、本标准自 2010 年 10 月 1 日起实施，《关于印发佛山市土地出让金和租金标准的通知》（佛府〔2005〕102 号）同时废止，各区原施行的土地出让金和租金标准如低于本标准的同时废止。本标准颁布施行前已向国土资源管理部门递交土地变更登记申请或出让申请的，须在规定 3 个月内补交土地出让金，则仍可按原施行标准执行。

主题词：经济管理 土地 出让金△ 租金 通知

抄送：市委各部门，市人大办，市政协办，市纪委办，中央、
省驻佛山各单位，市法院，市检察院，各人民团体，
各民主党派，佛山传媒集团。

佛山市人民政府办公室秘书科

2010 年 8 月 26 日印发
