



南川府发〔2017〕44号

各乡镇人民政府、街道办事处，区政府各部门，有关单位：

为进一步规范全区国有建设用地使用权宗地地价确定行为，促进房地产市场平稳健康运行，根据《中华人民共和国土地管理法》《城市房地产管理法》《城市房地产转让管理规定》（建设部令第45号）、《重庆市国土房管局关于印发〈重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则〉的通知》（渝国土房管规发〔2016〕6号）等相关规定，现就国有建设用地使用权宗地地价确定有关事宜通知如下：

一、关于土地用途比例转换计费

（一）用途比例优化调整情形。依法出让的商住用地（含居住用地），经区人民政府批准发生住宅与商业计容建筑面积用途比例转换的，按以下方式补缴地价款：

商住用地土地级别1—5级的地块，住宅转换为商业的，应按土地使用权人申请修订土地出让合同时点政府公布执行的商

业与住宅基准地价之差，与住宅转换为商业的建筑面积的乘积补缴地价款；商业转为住宅的，不退补相应价款。

商住用地土地级别 6—7 级的地块，住宅转为商业的，不计征地价款；商业转为住宅的，应按土地使用权人申请修订土地出让合同时点政府公布执行的住宅与商业基准地价之差，与商业转换为住宅的建筑面积的乘积补缴地价款。

（二）修改控制性详细规划情形。依法出让的商业商务用地或商住用地（含居住用地），申请修改控制性详细规划，经区人民政府批准调整土地用途（用地性质）或用途比例的，国土部门应根据土地使用权人申请修订土地出让合同时点，评估规划调整前、后规划条件下的总地价。有地价增值的，应按评估的总地价差额补缴地价款。

（三）重大调整情形。依法出让的商业商务用地或商住用地（含居住用地），申请修改控制性详细规划且涉及改变原土地出让合同约定的自持比例、具体的商业商务经营业态等土地权利限制条件的（如：取消原合同约定的市场、酒店、娱乐康体设施建设内容等），以及其他涉及土地利用条件发生重大变化（如：用途比例调整过大、地块位置特殊等）影响市场公平的情形，不适用（一）（二）项规定。国土部门应报经区人民政府批准同意收回国有土地使用权，并依法修改控制性详细规划后，再由国土部

门按照法定程序重新招拍挂出让。

二、关于划拨土地转让保留划拨及收益金计征

凡在城市规划区国有建设用地范围内从事房地产转让,符合下列规定的,经区人民政府批准准予转让可以不办理出让手续的,应按申请时点政府公布的对应用途基准地价与国土部门公布的对应用途的划拨土地收益系数的乘积计征土地收益金。

(一)经规划行政主管部门批准,转让的土地用于建设《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十四条规定的项目的;

(二)私有住宅转让后仍用于居住的;

(三)按照国务院住房制度改革有关规定出售公有住宅的;

(四)同一宗土地上部分房屋转让而土地使用权不可分割转让的;

(五)转让的房地产暂时难以确定土地使用权出让用途、年限和其他条件的;

(六)根据城市规划土地使用权不宜出让的;

(七)区人民政府规定暂时无法或不需要采取土地使用权出让方式的其他情形。

依照前款第(七)项规定缴纳土地收益或作其他处理的,应当在房地产转让合同中注明。

三、关于划拨土地转出让特殊情况处理



划拨土地使用权申请协议出让方式办理出让，严格按照《重庆市国有建设用地使用权宗地地价确定规则》的相关规定执行。

土地使用权为个人的划拨用地申请以协议出让方式办理出让，出让时不改变土地及建筑物、构筑物现状的，按土地使用权人申请出让时点政府公布执行的对应级别商业、办公、住宅用途基准地价，乘以国土部门公布执行的对应级别用途土地增值收益率的乘积计算应补缴的地价款。

土地使用权为个人的划拨用地增加建筑规模（违法占地除外）申请办理协议方式出让的，经规划部门批准或组织联合审批后，超出原证载面积部分按申请时点政府公布执行的对应级别商业、办公、住宅用途基准地价，乘以住宅用途建筑面积的乘积补缴地价款。

四、本通知自印发之日起施行。凡以前规定与本通知规定不一致的，按本通知规定执行。

重庆市南川区人民政府

2017 年 10 月 24 日

（此件公开发布）