

索引号:	11220200795219742W/2016-14497	分类:	规划和自然资源;意见
发文机关:	吉林市人民政府办公厅	成文日期:	2016年12月27日
标题:	关于经营性用地供后调整规划条件补缴地价款问题的意见		
发文字号:	吉市政办发(2016)41号	发布日期:	2016年12月27日

吉林市人民政府办公厅

关于经营性用地供后调整规划条件 补缴地价款问题的意见

各区人民政府，各开发区管委会，市政府各相关部门：

我市城镇基准地价等土地价格已于2016年10月1日起实施。在新地价执行前，已供应的经营性项目用地经市规划局批准调整规划条件后，由市国土局依据调整后新的规划条件办理用地相关审批手续，签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》。补缴地价款按以下原则进行核定：

一、对2010年1月11日《吉林市人民政府关于调整更新吉林市城区基准地价等土地价格的通知》（吉市政发〔2010〕1号）实施以前，市规划局批准调整规划条件的，以市国土局同意补缴地价时点作为评估基准日（下同），按该时点新、旧规划条件地面地价的出让土地使用

权价格（原为净地挂牌出让）或土地出让金（原为毛地挂牌出让）计算差价，核算补缴地价款；文件实施以后，市规划局批准调整规划条件的，按照国土资源部《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》（国土资厅发〔2013〕20号）有关规定执行。

已出让土地因调整容积率需评估补缴地价款的，若调整前原容积率低于1，可按新容积率规划条件下评估期日的楼面地价乘以新增建筑面积确定应补缴的地价款。对列入市县旧城区成片改造、棚户区改造计划的地块，政府主动调整涉及多宗土地的城镇控制性详细规划，在评估应补缴地价款时，楼面地价可按新容积率规划条件下评估期日的楼面地价确定。

二、经市规划局批准调整增加地下土地使用权面积的建设项目，按照原土地出让时的同级别相应用途基准地价比例补缴（地下一层按20%、地下二层按10%、地下三层及三层以下的按5%）。原土地出让时地下参与地上土地面积分摊的，不再参与分摊，独立核算补缴地价款，原批准用途不变。

三、经市相关部门批准调整配建廉租住房或社区用房等划拨土地面积的建设项目，因增加划拨土地面积导致出让土地面积减少的，不再退还土地出让金；因减少划拨土

地面积导致出让土地面积增加的，出让土地面积增加部分按相应用途的评估土地出让金价格测算补缴地价款。

四、经市规划局批准增加小幅土地面积的建设项目，分别对增加土地部分和原出让土地部分的建筑和用地指标计算分摊。土地面积增加部分，按出让土地使用权价格计算补缴地价款；原出让范围土地面积部分，用途、容积率或用途面积分摊比发生变化的，单独测算补缴地价款。

五、在规划调整建设项目测算补缴地价款中，土地面积、用途、容积率、地下建筑调整的，各项测算结果互不冲抵，正值缴纳，负值归零。

六、规划核实时，用地范围未发生改变，规划条件微调的（建筑面积 3%范围内）及容积率降低且新、旧用途不发生改变或商业用途减少、住宅用途增加的（包括土地分摊面积），不再进行规划调整用地审批，按规划核实实际建筑面积直接签订出让合同补充协议，办理不动产登记手续。容积率降低且商业分摊土地面积增加、住宅分摊土地面积减少的，仍需办理规划调整用地审批手续。

七、原已出让并取得房屋产权证及土地使用证的独立商业开发项目，经规划局批准扩建增加容积率的，按照《吉林市人民政府关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（吉市政发〔2015〕14号）文件执行。

八、原以协议出让方式供地的建设项目调整规划条件的，参照上述规定执行。

九、此文件自下发之日起执行。

吉林省人民政府办公厅

2016年12月27日