

附件 2:

遂溪县解决不动产统一登记有关历史遗留问题的处理意见

(注释稿)

为积极稳妥推进我县不动产统一登记工作,进一步解决不动产登记历史遗留问题,切实保护权利人合法权益,根据《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》(自然资发〔2021〕1号)、《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》(粤自然资规字〔2018〕5号)要求,结合我县实际,现就不动产统一登记工作中遇到的问题,提出如下处理意见。

一、处理原则

(一)坚持以人民为中心的发展思想,以“依法依规、尊重历史、面对现实、为民利民”为原则,以维护人民群众利益为核心,妥善解决不动产登记历史遗留问题。

(二)坚持以历史的眼光看待历史问题,按照各个不同历史时期的法律法规及政策规定,区别对待,妥善处理。对该补办手续的必须补办, **该缴纳税费的坚决缴纳。**

(三)涉及不动产登记历史遗留问题的房地产项目的责任人为开发建设单位;房改房、经适房、集资房和职工福利房的责任人为建设单位,因撤并等原因导致单位灭失

的，可由现权利人承担责任人义务；自建房的责任人为建设单位或个人。责任人应主动向相关部门提出解决历史遗留问题的申请，缴纳相关税费，积极配合不动产登记机关解决问题。

（四）住宅小区在开发建设中存在违反土地规划条件、违反土地出让合同、改变土地批准用途、超用地红线、超容积率、缺失土地权属来源材料等问题，但已办理首次登记或房屋已全部（或部分）登记到业主名下，不动产登记机构应按照“便民利民、稳定连续”的原则予以办理，将有关情况书面如实告知相关当事人，并在不动产登记簿和不动产权证书上如实记载。

（五）在集体所有的土地上开发的商品住房，一律不得办理不动产登记。

二、适用范围及时间

本处理意见适用范围为 2016 年 6 月 30 日遂溪县不动产统一登记实施前在本县城镇规划区范围内的历史遗留问题。

三、分类处理

（一）关于已办理房屋产权证但未办理土地使用证问题。

对于已办理房屋产权证但未办理土地使用证，当事人申请办理不动产登记的，县自然资源部门应查核土地权属来源情况，按如下方式处置：

1.有符合划拨规定的土地权属来源，若房屋所有权未

发生过转移的，按划拨土地使用权进行权属公告后，办理土地使用权及房屋所有权的不动产登记；若房屋所有权已发生转移的，按划拨土地使用权进行权属公告，经依法处理后，由现房屋权利人补办土地出让手续和缴清转让相关税费后，方可申请办理不动产登记。

2.有合法出让土地权属来源，若房屋所有权未发生过转移的，按出让土地使用权进行权属公告后，办理土地使用权及房屋所有权的不动产登记；若房屋所有权已发生转移的，按出让土地使用权进行权属公告，经依法处理后，由现房屋权利人缴清转让相关税费后办理不动产登记。

3.已分层分套办理了房屋产权证的政策性住房、集资房，土地性质为划拨的直接申请不动产登记的，应予受理。若房屋所有权已发生转移的，按划拨土地使用权进行权属公告，经依法处理后办理不动产登记。

(1) 参照《湛江市自然资源局关于印发〈湛江市不动产统一登记有关问题的处理意见〉的通知》（湛自然资（国土）发〔2019〕1707号）第一条：关于已办理房屋产权证但未办理土地使用证问题。对于已办理房屋产权证但未办理土地使用证，当事人申请办理不动产登记的，自然资源部门应查核土地权属来源情况，按如下方式处理：（一）有符合划拨规定的土地权属来源，若房屋所有权未发生过转移的，按划拨土地使用权进行权属公告后，办理土地使用权及房屋所有权的不动产登记；房屋所有权已发生过转移的，按划拨土地使用权进行权属公告，由现房屋权利人按现行标准补办土地出让手续和缴清土地转让相关税费后办理不动产登记（继承房屋除外）。（二）

有合法出让土地权属来源，若房屋所有权未发生过转移的，按出让土地使用权进行权属公告后，办理土地使用权及房屋所有权的不动产登记；房屋所有权已发生过转移的，按出让土地使用权进行权属公告，由现房屋权利人按现行标准补缴土地转让相关税费后办理不动产登记。（三）没有合法出让土地权属来源，不动产所在地的县（市、区）政府（管委会）应组织自然资源、住房城乡建设等部门依法作出处理，自然资源部门依据有关部门依法处理的证明材料办理不动产登记。……（五）已分层分套办理了房屋产权证的政策性住房、商品房、集资房，直接申请不动产登记的，应予受理。其中涉及土地出让金（收益金）及相关税费的，按相关规定办理。

（2）依据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令（1992）第1号）第六条第（四）点：依照《条例》和本办法规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府交付土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

（3）依据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令（1992）第1号）第二十六条：土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。

（二）关于已办理土地使用证，房屋已建好使用但没有合法建设手续问题。

1.已办理相关报建、竣工验收手续的，当事人按当时相关政策办理不动产登记。

2.2002年12月1日《广东省土地使用权交易市场管理规定》实施前建成的房屋，没有合法建设、竣工工程手

续的，经依法处理后，权利人提供有建筑工程质量鉴定单位（机构）出具的《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，由住建部门出具认定或核实意见，按当时相关政策办理不动产登记。

3. 2002年12月1日《广东省土地使用权交易市场管理规定》实施后至2013年4月1日《遂溪县城乡规划建设管理规定（2013版）》实施前建成的房屋，没有合法建设手续的，权利人提供有建筑工程质量鉴定单位（机构）出具的《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，由住建部门出具认定或核实意见，经依法处理后，方可申请办理不动产登记。

（三）关于行政事业单位、国资企业已办理土地证但地上房屋未办理房产证的问题。

行政事业单位、国资企业已办理土地使用证，房屋已建好使用未办理房产证的，没有《建设用地规划许可证》《建设工程施工许可证》以及未取得《竣工验收备案表》的，权利人需提供有建筑工程质量鉴定单位（机构）出具的《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，经住建部门出具认定或核实意见，经依法处理并**缴纳**相关税费后，方可申请办理不动产登记。

参考《遂溪县人民政府关于印发遂溪县全面推进农村商业银行组建工作实施细则的通知》（遂府〔2017〕48号）具体措施第一条第1点“涉及办证需建设用地规划许可证、建设工程许可证，县自然资源局、县住建局需

注重历史，采取特事特办原则处理。对未取得《建筑工程施工许可证》的项目，建设单位需提供有建筑工程质量鉴定单位（机构）出具的《民用建筑安全性鉴定评级鉴定报告》，用于办理不动产登记”。

（四）关于房改房手续未完善无法办理不动产登记的问题。

1. 单位职工未按规定办理房改房手续的，可按当时政策完善房改房手续并补缴相关费用，如房屋面积超出批准面积，需补交差价及缴纳相关税费，提供缴纳凭证及完税证明，单位出具证明，方可办理。

2. 如非单位职工购买的，按照“尊重历史、无错优先、违法必究”原则，进行相应处罚，补交差价并缴纳相关税费，方可办理。

（1）依据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令〔1992〕第1号）第二十六条：土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。

（2）参考《湛江市人民政府办公室文件呈批表》（文件编号：G09690）中对《关于土地为划拨性质的房地产分层分户转让抵押相关问题的请示》（湛房报〔2009〕67号）的批复意见：“因国土部门短时间内不能做到分层分户分摊办理《国有土地使用证》，建议该类房地产转移时，按照《中华人民共和国房地产管理法》第四十条第二款至规定，参照我市房改房上市缴纳土地出让金的标准，由转让方按照房地产交易评估价的1%缴纳土地收益

金后，允许到房管部门办理房产转让手续”。

（五）住宅小区（含独立幢）违反土地规划条件超容积率或超建筑面积建设的问题。

1.2013年4月1日《遂溪县城规划建设管理规定（2013版）》实施前已取得《建设工程规划许可证》，且《建设工程施工许可证》、竣工验收等手续齐备，土地没有设定容积率，应计容面积没有超过建设工程规划批准面积的，无需补缴地价差，给予登记。

2.2013年4月1日《遂溪县城规划建设管理规定（2013版）》实施前已取得《建设工程规划许可证》，且《建设工程施工许可证》、竣工验收等手续齐备，土地没有设定容积率，但应计容面积超过工程规划批准面积；或原始档案资料依据《关于公布实施遂溪县城国有土地使用权基准地价的通知》（遂价（2010）6号）已取得政府或政府部门相关批准设定容积率并缴纳相关土地出让金，但应计容面积或建设工程规划批准面积超过此容积率开发强度的；超出面积部分需补缴地价差并缴纳相关税费。

3.楼盘负担了道路和巷道等部分公共设施配套用地，且有相关土地权属来源佐证材料的，可按容积率给予折算建筑面积。

4.针对违反土地规划条件超容积率或超建筑面积建设的，对擅自占用公共巷道扩建、房屋建筑超出宗地红线等违建部分不予登记，并在不动产登记簿和不动产权证书

附记栏标注“实测房屋建筑面积**平方米，核准登记房屋建筑面积**平方米，超出核准登记的房屋建筑面积**平方米；超出核准登记的房屋建筑面积不予登记”；房屋平面图上以虚线标注违建部分。

借鉴《陆丰市人民政府关于加快解决不动产登记历史遗留问题的意见（试行）》第三条分类处理第（十）点：…… 1.2012年3月1日《建设用地区容积率管理办法》实施前已取得《建设工程规划许可证》，且《建设工程施工许可证》、预售备案、竣工验收手续齐备，应计容面积没有超过建设工程规划批准面积，土地没有设定容积率的，无需补缴地价差，给予登记。……3.2012年3月1日《建设用地区容积率管理办法》实施前已取得《建设工程规划许可证》，且《建设工程施工许可证》、预售备案、竣工验收手续齐备，土地没有设定容积率，但应计容面积超过工程规划批准面积的，超过工程规划批准面积部分需补缴地价差，地价差补缴标准按该项目已评估且经过市政府会议认定的评估结果或按《建设工程规划许可证》批准时间为评估时点评估确定。……6.楼盘负担了道路和巷道等部分公共设施配套用地，且有相关土地权属来源佐证材料的，可按容积率给予折算建筑面积。

（六）关于不同时期、不同类型的土地处置遗留问题。

解决土地处置遗留问题，原则上尊重历史，分不同时间段、不同类型采取挂牌、协议出让等方式按照处置时的政策规定处理后可依法办理不动产登记。

1. 2002年12月1日《广东省土地使用权交易市场管

理规定》实施前用地单位(包括行政企事业单位)因倒闭、破产、撤销、兼并、搬迁等方式处置土地,对有合法土地权属来源的,且符合城市规划的,可以依法办理不动产登记。若已发生转移行为的,由现权利人补办土地出让手续并缴清转让相关税费后办理不动产登记。

2.在 2007 年 6 月 30 日《国土资源部 监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》实施前通过协议转让取得的,并签订土地转让合同的工业用地,有合法土地权属来源且符合土地利用规划和城乡总体规划的,可依法办理不动产登记。属于划拨土地的,若已发生转移行为的,由现权利人补办土地出让手续并缴清转让相关税费后办理不动产登记。

3.原遂溪县县城建设办公室因县城建设和开发需要对拆迁安置户和困难户安排土地建房的问题。虽没有取得土地使用证,但有土地权属来源,经公告后无异议,应予受理并办理不动产登记。属于划拨土地的,发生转移行为必须补办土地出让手续和缴清转让相关税费后办理不动产登记。对于历史原因导致权属来源材料不符合不动产登记要求的,可根据取得土地使用时的有关政策予以认定。

4.少数集体企业或镇(街)、村于 20 世纪 90 年代使用集体土地进行工厂、加油站等非住宅建设的,由县自然资源部门进行规划审查,不符合土地利用规划和城乡总体规划的,不予办理不动产登记。符合规划的,按照《确定土地所有权和使用权的若干规定》的要求,由县自然资源

部门会同属地镇（街道）重新确认土地所有权。若确定为国有土地的，按照国有划拨土地办理不动产登记；权利人可在国有划拨的基础上，补办土地出让手续和缴清转让相关税费后申请办理不动产变更登记，将土地使用权类型由划拨变更为出让。

5.原个别单位或个人与中林集团雷州林业局有限公司、广东省广前糖业发展有限公司签订相关征地协议，已缴纳相关款项，但至今未有办理用地审批手续的，依据协议书签订的范围，统一将土地使用权收归县人民政府所有并办理不动产登记，待完成用地审批手续后，依法供地使用。

6.单位、个人已使用土地（房产），但实际用地面积与证载（批准）面积不一致的：

（1）尚未办理土地登记手续的，若实际面积少于批准面积，按实际测量面积办理不动产登记；若实际面积大于批准面积的，在不违反土地规划条件且无争议的情况下，由县自然资源部门对单位和个人按照有关规定依法处罚，超出面积部分按规定**缴纳**相关税费后办理不动产登记。

（2）已办理土地（房产）登记手续的，若实际面积少于证载面积，按实际测量面积进行更正登记手续；若实际面积大于证载面积的，在不违反土地规划条件且无争议的情况下，由县自然资源部门对单位、个人按照有关规定依法处理，超出面积部分按规定补办出让手续并**缴纳**相关

税费。

(1) 依据《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》(中华人民共和国国务院令第 55 号)第七章第四十五条：符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押。(一) 土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；(二) 领有国有土地使用证；(三) 具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；(四) 依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。转让、出租、抵押前款划拨土地使用权的，分别依照本条例第三章、第四章和第五章的规定办理。

(2) 依据《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31 号) 第五条：建立工业用地出让最低价标准统一公布制度。国家根据土地等级、区域土地利用政策等，统一制订并公布各地工业用地出让最低价标准。工业用地出让最低价标准不得低于土地取得成本、土地前期开发成本和按规定收取的相关费用之和。工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让，其出让价格不得低于公布的最低价标准。低于最低价标准出让土地，或以各种形式给予补贴或返还的，属非法低价出让国有土地使用权的行为，要依法追究有关人员的法律责任。

(3) 依据《国土资源部监察部关于落实工业用地招标拍卖挂牌出让制度有关问题的通知》(国土资发[2007]78 号) 第二条明确范围，坚定不移地推进工业用地招标拍卖挂牌出让。(一) 政府供应工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开出让或租赁，必须严格执行《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》规定的

程序和方法。（二）国务院 31 号文件下发前，市、县人民政府已经签订工业项目投资协议，确定了供地范围和价格，所涉及的土地已办理完农用地转用和土地征收审批手续的，可以继续采取协议方式出让或租赁，但必须按照《协议出让国有土地使用权规范》的有关规定，将意向出让、租赁地块的位置、用途、土地使用条件、意向用地者和土地价格等信息向社会公示后，抓紧签订土地出让或租赁合同，并在 2007 年 6 月 30 日前签订完毕。不符合上述条件或者超过上述期限的，应按规定采用招标拍卖挂牌方式出让或租赁。（三）原划拨土地使用权人申请办理土地出让或改变土地用途的，按照土地管理的法律法规办理。

（4）借鉴《宜兴市人民政府关于印发〈关于处理不动产登记历史遗留问题的若干意见〉的通知》（宜政发〔2020〕186 号）第十九条集体土地上个人住房办理转移登记问题的处理：历史上少数集体企业或镇、村使用集体土地建设住宅用房销售给个人，并已颁发集体土地证和房产证。目前，部分房屋已经再次出售，但由于集体土地上住宅无法正常交易，导致该类房屋难以办理不动产转移登记。对于该类房屋，由市自然资源规划部门进行规划审查，不符合土地利用规划和城乡总体规划的，不再办理相关不动产登记。符合规划的，按照《确定土地所有权和使用权的若干规定》，由自然资源规划部门会同属地政府重新确认土地所有权。（1）若确定为国有土地的，按照国有划拨土地，可以办理不动产登记。（2）若确定为集体土地的，在具备条件后，由属地镇（园区、街道）政府牵头办理所涉土地的征收手续后，按照国有划拨土地办理不动产登记。（3）权利人可在国有划拨的基础上，通过缴纳土地收益金，申请办理不动产变更登记，将土地使用权类型由划拨变更为出让。

（5）依据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令（1992）第 1 号）第六条第（四）点：依照《条例》和本办法规定签订土地使用权

出让合同，向当地市、县人民政府交付土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。

四、本处理意见汇集遗漏的、未陈述的其他历史遗留问题，若符合国家、省、市的文件规定，可参照执行上级文件解决。

五、本意见由县自然资源局负责解释。

六、本意见自发布之日起实施，有效期三年。如国家、省、市政策有新规定，我县将再作相应调整。

附则：遂溪县解决不动产统一登记有关历史遗留问题
处理意见实施细则

附则：

遂溪县解决不动产统一登记有关历史遗留问题处理意见实施细则

为规范划拨土地补办出让手续的办法和相关费用缴纳标准，便于群众办理，减少群众跑动次数，更好地把《遂溪县解决不动产统一登记有关历史遗留问题的处理意见》（以下简称《处理意见》）落实到位，切实解决遂溪县不动产统一登记历史遗留问题，依据《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）的规定，按照用地行为发生时的法律法规，区分不同时段、不同类型的历史遗留问题确定处理政策补办用地手续、办理不动产登记的原则，特制定本细则。

第一条关于《处理意见》所涉罚款、土地出让金等款项及相关费用的收缴办法按现行政策执行，计算口径按不同年限分段分级及相应标准执行。

《处理意见》所涉罚款、土地出让金等款项及相关税费的收缴办法按现行政策执行，计算口径按不同年限分段分级及相应标准执行的相关依据：

1. 根据《自然资源部 国务院国资委关于推进国有企业盘活利用存量土地有关问题的通知》（自然资发〔2022〕205号）第三条妥善处理各类涉地历史遗留问题：按照用地行为发生时的法律法规补办土地转用征收手续，通过划拨或协议出让等方式完善土地供应手续。

2. 根据《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通

知》（自然资发〔2021〕1号）第一条关于用地手续不完善的问题：对于其他建设项目，可以按照地方实际情况，分不同时段、不同类型分别采取划拨、协议出让等方式按照项目建设时的正常规定补办用地手续。

3. 根据《广东省自然资源厅关于印发加快处理不动产登记历史遗留问题指导意见的通知》（粤自然资规字〔2018〕5号）第三条统筹兼顾、分类处理：（五）土地使用权的处置方式和土地出让金或价款的缴纳标准，由不动产所在地的县级以上政府作出具体规定。

（一）土地出让金

1. **2010年6月1日《关于公布实施遂溪县城區国有土地使用权基准地价的通知》（遂价〔2010〕6号，以下简称“遂价〔2010〕6号文”）实施前产生转移行为的土地及建成的房屋，土地出让金收取标准按土地所在位置依据《关于公布遂溪县城區国有土地定级基准地价的通知》（遂价〔2002〕7号）所规定的基准地价的50%执行收缴。**

2. **2010年6月1日《关于公布实施遂溪县城區国有土地使用权基准地价的通知》（遂价〔2010〕6号）实施后产生转移行为的土地及建成的房屋，土地出让金收取标准按土地所在位置依据遂价〔2010〕6号文所规定的基准地价的50%执行收缴。**

（2）土地出让金收缴标准依据：

1. 《关于公布遂溪县城區国有土地定级基准地价的通知》（遂价〔2002〕7号）

2. 《关于公布实施遂溪县城區国有土地使用权基准地价的通知》（遂价

(2010) 6 号)

3. 依据广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2008 修正）

第四十四条：以划拨方式取得的土地使用权，转让土地使用权或因转让地上建筑物导致土地使用权转移的，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准。准予转让的，应当由受让方办理出让手续，缴纳出让金。经批准保留划拨土地性质的，可不办理出让手续，但转让方应当按有关规定上缴土地收益。以划拨方式取得的土地使用权需要抵押的，应当先进行地价评估，由县级以上人民政府土地行政主管部门核定土地使用权出让金，抵押所担保的债务金额不得超过扣除出让金后的土地价值。在实现抵押权时，应当从房地产拍卖或转让所得的价款中缴纳相当于土地使用权出让金的款项后，抵押权人方可优先受偿。出租以划拨方式取得的土地使用权的，应当向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，报有批准权的人民政府批准，准予出租的，应当由出租方办理出让手续，缴纳出让金或以出租所得收益抵交出让金。以营利为目的，房屋所有权人将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当按国家规定，将租金中所含土地收益上缴国家。以划拨方式取得的土地使用权，需要改变土地用途进行经营性活动的，必须持有关批准文件，向县级以上人民政府土地行政主管部门提出申请，由有批准权的人民政府批准。准予改变土地用途的，应当依照法定程序办理土地使用权出让或其他有偿使用手续，缴纳土地使用权出让金等有偿使用费。

4. 依据广东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法（2008 修正）

第四十五条：国有企业因破产、兼并、资产重组或股份制改造等涉及划拨土地使用权处置的，应当先到县级以上人民政府土地行政主管部门办理处置方案审批手续。其中涉及中央和省属企业的，应当按国家有关规定报国务院和省人民政府土地行政主管部门审批。不按规定办理审批手续的，处

置行为无效，发生土地使用权转移的，按非法转让处理。处置方案经批准后，需办理有偿使用手续的，由市、县人民政府土地行政主管部门负责。土地使用权处置涉及的土地使用权出让金、租金、作价出资（股本）额的确定，应当以依法设立的具有土地评估资质的评估机构评估，并报有处置方案批准权的人民政府土地行政主管部门备案的土地估价结果为依据。

5. 依据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令〔1992〕第 1 号）第二十六条：土地使用权出让金，区别土地使用权转让、出租、抵押等不同方式，按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的 40%。标定地价由所在地市、县人民政府土地管理部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。

6. 依据《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令〔1992〕第 1 号）第二十七条 土地使用权出让金，由市、县人民政府土地管理部门代表政府收取，按国家有关规定管理。

7. 参考《关于进一步规范土地出让金计收办法的通知》（湛府函〔2014〕162 号）。

（二）容积率差价

补缴容积率差价，按以下公式计算收取：

1. 增加计容建筑面积补交土地出让金的计算公式为：
应补交的土地出让金 = 楼面地价 × 增加的计容建筑面积。

2. 增加层数建筑面积补交土地出让金的计算公式为：
应补交的土地出让金 = 楼面地价 × 增加的层数建筑面积。

个人建房房屋层数不超过 6 层，总高度不超过 23 米（含坡屋顶高度不大于 2.2 米）的，无需补缴。

1. 《中华人民共和国土地管理法》第五十五条：以出让等有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位，按照国务院规定的标准和办法，缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，方可使用土地。

2. 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）二、严格实行国有土地有偿使用制度：对出让土地，凡改变土地用途、容积率的，应按规定补交不同用途和容积率的土地差价。

（三）基础设施配套费

基础设施配套费根据房屋建筑面积核算，按以下标准执行：

1. 城区范围内，城市基础设施配套费按建筑成本价的 4%收取，私人自建自住的住宅不纳入此收费范围；

2. 镇村范围内，村镇基础设施配套费按建筑成本价的 5%收取。

上述费用依据县住建部门出台的《遂溪县房屋工程建筑经济指标》中的（房屋竣工年份）建筑成本价核算征收。若房屋竣工年份早于《2005 年遂溪县房屋工程建筑经济指标》，则按《2005 年遂溪县房屋工程建筑经济指标》建筑成本价核算征收。

基础设施配套费依据：

1. 依据《遂溪县城规划建设管理规定（2013 版）》第二章第三节第二十八条：县城私人住宅用地建设一律按自建自住的住宅楼性质办理工程报建，层数控制在 6 层（含 6 层）以下，不收取城市基础设施配套费。在县城总体规划范围内用地未编制控制性详细规划前，县城私人住宅用地临 12

米以上（含 12 米）道路红线，面积在 200 平方米以上（含 200 平方米）必须变更土地使用性质为商业用地；按规定允许可建 6 层以上（不含 6 层）住宅楼，需申报 6 层以上的也必须变更土地使用性质为商业用地，并按规定收取城市基础设施配套费。已建好而报建手续未完善的，按规定处罚后补办手续。

2. 参考《遂溪县房屋建筑工程经济指标》中的造价指标。

3. 《广东省物价局、广东省财政厅关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价〔2003〕160 号）

（四）相关税费

由县税务部门按相关规定征收。

相关税费核算依据：

1. 增值税：《中华人民共和国增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 第 134 号公布）、《国家税务总局关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号）及相关法律法规和政策文件等。

2. 城市维护建设税：《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令 第五十一号）及相关法律法规和政策文件等。

3. 教育费附加：《国务院征收教育费附加的暂行规定》（国发〔1986〕50 号）及相关法律法规和政策文件等。

4. 地方教育费附加：《广东省地方教育附加征收使用管理暂行办法》（粤府办〔2011〕10 号）及相关法律法规和政策文件等。

5. 印花税：《中华人民共和国印花税法》（中华人民共和国主席令 第八十九号）及相关法律法规和政策文件等。

6. 土地增值税：《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993 年 12 月 13 日中华人民共和国国务院令 138 号发布，2011 年 1 月 8 日中华人民共和国国务院令 588 号修改）及相关法律法规和政策文件等。

7. 契税：《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号）及相关法律法规和政策文件等。

8. 个人所得税：《中华人民共和国个人所得税法》（中华人民共和国主席令第九号）及相关法律法规和政策文件等。

9. 企业所得税：《中华人民共和国企业所得税法》（中华人民共和国主席令第六十三号）及相关法律法规和政策文件等。

10. 征收管理：《中华人民共和国税收征收管理法》（1992 年 9 月 4 日第七届全国人民代表大会常务委员会第二十七次会议通过，根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》第三次修正）及相关法律法规和政策文件等。

（五）行政处罚

1. 2002 年 7 月 1 日《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》实施前产生转移行为的土地及建成的房屋，依照如下标准执行：

（1）涉及土地违法的，按土地面积处予 15 元/平方米罚款。

（2）涉及规划违法建设的：2002 年 7 月 1 日《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》实施前的按建筑面积处予 25 元/平方米罚款。

2. 2002 年 7 月 1 日《招标拍卖挂牌出让国有土地使

用权规定》实施后至 2013 年 4 月 1 日《遂溪县城乡规划建设管理规定（2013 版）》实施前产生转移行为的土地及建成的房屋，依照如下标准执行：

（1）涉及土地违法的，按土地面积处予 30 元/平方米罚款。

（2）涉及规划违法建设的，依据《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》城乡规划违法建设中涉及工程造价罚款基数的认定，按违法部分的工程造价总额的 6%进行处罚。

3. 2013 年 4 月 1 日《遂溪县城乡规划建设管理规定（2013 版）》实施后至 2016 年 6 月 30 日遂溪县不动产统一登记实施前建成的房屋，依照如下标准执行：

涉及规划违法建设的，依据《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》城乡规划违法建设中涉及工程造价罚款基数的认定，按违法部分的工程造价总额的 6%进行处罚。

上述相关罚款及费用依据县住建部门出台的《遂溪县房屋工程建筑经济指标》中的（房屋竣工年份）建筑成本价核算征收。

行政处罚依据：

1. 依据《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》4.2.7 城乡规划违法建设中涉及工程造价罚款基数的认定：对《中华人民共和国城乡规划法》规定的违法建设行为处以罚款，应当以新建、扩建、改建的存在违反城乡规划事实的建筑物、构筑物违法部分造价作为罚款基数。

2. 依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条：未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

3. 依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十六条：建设单位或者个人有下列行为之一的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期拆除，可以并处临时建设工程造价一倍以下的罚款：（一）未经批准进行临时建设的；（二）未按照批准内容进行临时建设的；（三）临时建筑物、构筑物超过批准期限不拆除的。

4. 依据《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条：建设单位未在建设工程竣工验收后六个月内向城乡规划主管部门报送有关竣工验收资料的，由所在地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期补报；逾期不补报的，处一万元以上五万元以下的罚款。

5. 依据《广东省城乡规划条例》第六章第八十条：建设单位或者个人违反本条例第四十条规定，未依法取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由当地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令停止建设。尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期改正，并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款。无法采取改正措施消除影响的，责令限期拆除；不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。

有下列行为之一的，应当认定为前款规定的无法采取改正措施消除影响的情形：（一）超过建设工程规划许可证确定的建筑面积（计算容积率部分）或者建筑高度且超出合理误差范围的；（二）违反建筑间距、建筑退让

道路红线、建筑退让用地边界等城乡规划管理技术规定或者控制性详细规划确定的强制性内容的；（三）侵占现状及规划确定的道路、消防通道、广场、公共绿地、河湖水面、地下工程、轨道交通设施、通讯设施或者压占城市管线、永久性测量标志等公共设施、公共场所用地的；（四）占用各级文物保护单位、历史建筑保护范围用地进行建设的；（五）擅自在建筑物楼顶、退层平台、住宅底层院内以及配建的停车场地进行建设的；（六）在已完成规划条件核实的建设工程用地范围内擅自新建、搭建建筑物、构筑物的；（七）其他无法采取改正措施消除影响的情形。

前款第（一）项规定的合理误差范围的标准，由省人民政府城乡规划主管部门制定。

本条第一款规定的违法收入，按照该建设工程的销售平均单价或者市场评估单价与违法建设面积的乘积确定；建设工程造价按照有违法建设情形的单项工程造价确定，其中房屋建筑工程按照单体建筑物工程造价确定。

6. 依据《广东省城乡规划条例》第六章第八十一条：建设单位或者个人违反本条例第四十一条第四款规定，未按照规定设置建设工程规划许可公告牌的，由当地城市、县人民政府城乡规划主管部门责令限期改正；逾期不改正的，处五千元罚款。

7. 参考《遂溪县房屋工程建筑经济指标》中的造价指标。

（五）防空地下室易地建设费

按规定需建设防空地下室而没进行建设的，防空地下室易地建设费收费标准如下：

防空地下室易地建设费收费标准为每平方米 1200 元，其中：地面总建筑面积 2000 平方米（含）以下的民用建筑[10 层（含）以上或基础埋深达 3 米（含）以上的

除外]收费标准为每平方米 400 元。

防空地下室易地建设费收费标准依据：

参考《湛江市发展和改革局 湛江市财政局关于调整我市防空地下室易地建设费收费标准的通知》（湛发改价格〔2021〕276 号）第二条：我市防空地下室易地建设费收费标准为每平方米 1200 元，其中：地面总建筑面积 2000 平方米（含）以下的民用建筑[10 层（含）以上或基础埋深达 3 米（含）以上的除外]收费标准为每平方米 400 元。

第二条 《处理意见》中的历史遗留问题统一由遂溪县自然资源局土地交易服务中心按规定收件办理。

第三条 上述款项中土地出让金、基础设施配套费、土地违法罚款及防空地下室易地建设费等款项由县自然资源部门依法组织执收，规划违法罚款等款项由县城市管理和综合执法部门依法组织执收，并根据非税收入相关规定缴入县财政；相关税费由县税务部门**依法征收**。

第四条 本细则由县自然资源、城市管理和综合执法、财政、税务部门负责解释。

第五条 本细则与《处理意见》同时施行。