

衡阳市自然资源和规划局

关于《关于进一步明确城区国有建设用地使用权土地价款收取标准的通知》《关于进一步规范城区划拨土地上房屋管理有关事项的通知》 听证会会议纪要

2024年6月14日下午3:00在市自然资源和规划局主楼办公楼六楼会议室召开《关于进一步明确城区国有建设用地使用权土地价款收取标准的通知》《关于进一步规范城区划拨土地上房屋管理有关事项的通知》听证会，按照《自然资源听证规定》第十七条的规定，根据会议笔录，听证会的有关事项纪要如下：

一、听证会基本情况

（一）听证事项：《关于进一步明确城区国有建设用地使用权土地价款收取标准的通知》《关于进一步规范城区划拨土地上房屋管理有关事项的通知》（以下简称《通知》）听证会。

（二）听证主持人：

陈 浩 衡阳市自然资源和规划局权益利用科副科长

(三) 听证员:

刘 娟 衡阳市自然资源和规划局政策法规科 科员

邓东勋 衡阳市自然资源和规划局权益利用科 科员

(四) 听证会代表:

市民代表: 郭建新

王方政

企业代表: 陈 鹰 (衡阳万恒置业有限公司)

罗 辉 (衡阳市沐林房地产开发有限公司)

专家代表: 刘 鹏

市人大代表: 叶信铎

市政协委员: 张 京

市住建局: 向 东

市财政局: 陈巨平

市税务局: 邓 阳

市发改委: 尹 璐

(五) 听证记录员:

孙艺桐 衡阳市自然资源和规划局权益利用科 科员

二、听证事项说明

(一)《关于进一步明确城区国有建设用地使用权土地价款收取标准的通知》

2024 年 4 月, 我局通过认证调查, 反复研究, 拟定《关于

进一步明确城区国有土地使用权土地价款收取标准的通知》（征求意见稿），并征求了相关部门的意见，形成了《关于进一步明确城区国有土地使用权土地价款收取标准的通知》（代拟稿）。

2024年6月14日，我局根据规范性发文要求，组织召开了《关于进一步明确城区国有土地使用权土地价款收取标准的通知》听证会，在会上充分听取的听证代表的意见，对听证代表的提问做出详细的回答，听证代表对于该文件的主要内容表示认可，并提出了相应的修改意见。

鉴于上述情形，为进一步明确我市城区国有建设用地使用权土地价款收取标准，我局草拟了《关于进一步明确城区国有建设用地使用权土地价款收取标准的通知》，就土地价款执收类型以及收取标准做出了明确的规定。

主要内容。

1、明确了收取标准。我市划拨土地使用权供地价款收取、已出让土地调整规划指标和改变用途价款收取、土地协议出让价款收取、竣工验收相关情形的土地价款收取标准。

2、解决了遗留问题。

（1）对于原出让合同没有约定容积率的情况，根据出让合同没有约定容积率产生的时间节点，按照2008年衡阳市城区基准地价更新技术报告中提及的二级区域的容积率标准以及我市当年土地出让的重要区域的案例，将原出让合同没有约定容积率

的一律按照 2.0 的指标予以明确，从而在今后项目的开发建设以及解决遗留问题提供了政策依据。

（2）明确了根据《衡阳市人民政府关于印发〈衡阳市城区不动产办证遗留问题处理实行“两分离、三集中”实施细则〉的通知》（衡政发[2020]6 号）文件精神办理的集中化解项目的收取标准，为追缴相关土地价款提供了政策依据。

（二）《关于进一步规范城区划拨土地上房屋管理有关事项的通知》

2024 年 4 月，我局通过认证调查，反复研究，拟定《关于进一步规范城区划拨土地上房屋管理有关事项的通知》（征求意见稿），并征求了相关部门的意见，形成了《关于进一步规范城区划拨土地上房屋管理有关事项的通知》（代拟稿）。

2024 年 6 月 14 日，我局根据规范性发文要求，组织召开了《关于关于进一步规范城区划拨土地上房屋管理有关事项的通知》听证会，在会上充分听取的听证代表的意见，对听证代表的提问做出详细的回答，听证代表对于该文件的主要内容表示认可，并提出了相应的修改意见。

鉴于上述情形，为进一步规范划拨土地上房屋转让和划拨土地出让管理工作，我局草拟了《关于进一步规范城区划拨土地上房屋管理有关事项的通知》，就城区划拨土地上房屋管理做出了明确的规定。

主要内容

1、明确了收取标准。我市国有划拨土地上权利人名下的房屋（含房改房、集资建房、棚改安置房、城市房屋拆迁安置房、个人自建私房等）依法上市交易或者申请办理划拨转出让补缴土地价款的收取标准。

2、提出收益金收取政策。鉴于此次提升幅度较大，借鉴了兄弟城市的成功经验，提出了收益金的收取标准，为群众在交易的过程中提供的选择，可让群众根据自身的实际情况确定适合的交易方式。

3、堵住了政策漏洞。通知明确了共用宗地一经确定，原则上不得再申请调整为独立宗地；独立宗地因分割转让，调整为共用宗地的，土地出让价款按照独立宗地标准补缴。堵住了想通过独立宗地转为共用宗地减少缴纳土地出让价款的漏洞。

三、听证会代表的意见陈述

上述《通知》的出台能从制度上明确国有建设用地使用权补缴土地价款标准和加强国有划拨土地上房屋管理，对今后开展相关工作有着明确的指导意义。经梳理归纳，主要意见建议如下：

（一）《通知》中主要内容进一步做好解释，做好公众的答疑解惑工作。

（二）严格按程序做好《通知》发布工作。

四、听证事项意见分歧

在本次听证会上，没有明显的意见分歧，各位代表一致认为上述《通知》的出台，能极大的规范我市国有建设用地使用权补缴土地价款收取工作以及加强划拨土地上房屋管理工作，符合上位法律法规，对上述《通知》予以认可。

五、对听证会议意见的处理建议

将根据听证会代表的意见，将上述《通知》中涉及的时间、比例划分等问题，编制解释文书，以便于公众答疑。

六、听证结果

衡阳市自然资源和规划局将认真梳理听证代表提出的报告意见，进一步完善上述《通知》相关内容，并严格按程序做好上述《通知》发布工作。