

长沙市自然资源和规划局文件

长资规发〔2022〕67号

长沙市自然资源和规划局 关于印发《关于土地价款委托评估 相关工作的意见》的通知

各区人民政府，市直各单位，各园区及各平台公司，各有关单位：
现将《关于土地价款委托评估相关工作的意见》予以印发，
请遵照执行。

长沙市自然资源和规划局
2022年8月2日

关于土地价款委托评估相关工作的意见

为进一步规范已出让土地修改出让条件补缴土地价款评估工作，提高评估工作效率，务实解决历史遗留问题，优化营商环境，特就土地评估工作中相关问题提出如下意见：

一、为解决历史遗留问题，对于经规划批准改变土地出让条件，住宅用地按规划要求增加商业配套或实测差异导致建设容量超过出让合同约定可建容量（不包括违规封闭阳台、违规加层等违法建设情形）等符合相关政策的情形，且在2020年9月7日（委托评估暂行办法实施日）前已销售（以房屋预售许可证为准）的涉及修改出让合同需评估确定补缴土地价款的项目，出让合同受让人可申请按房屋预售时点为评估时点。

二、根据全省“交房即交证”改革要求，进一步优化修改土地出让合同程序，在符合国土空间规划要求的前提下，对于分期开发的项目，允许先期验收的项目不进行指标核算不办理修改出让合同，直接按程序办理不动产登记。一次性开发完成的项目或分期开发项目最后一期，应在竣工验收阶段开展不动产指标核算，经不动产指标核算需修改出让合同且经审批部门核实可以完善手续的，按要求补缴土地价款且修改土地出让合同后再核发竣工验收合格证。

三、依据现行《长沙市城市规划管理技术规定》，住宅用地可配套不超过3%的商业服务性建筑，在土地出让评估时，住宅用地按商业服务性建筑3%的比例评估确定土地挂牌出让底价（另有政策规定的项目按相关文件执行）。在竣工验收阶段经不

动产指标核算若超过 3%，且符合规划审批要求的，再按实际增加面积评估补缴土地价款。

四、基于规划容量转移和总量平衡原则，为确保评估合理性，为保障政府和企业双方权益，对于修改出让合同需补缴土地价款项目，在土地评估中考虑建设容量平衡原则。

（一）对于同一建设单位开发的同一建设项目中相毗邻的 2 个或多个地块，在总容量不变、总图为整体一次性审批的情况下，相同性质的容积率指标可在同一项目内进行整体平衡。

（二）经规划批准，同一宗地调整部分用地为其他用途而原合同约定的原用途总建设容量不变，造成原用途土地有效面积减少而容积率增加的，原用途部分土地价款按互不找补原则确定；新增用途部分按新增建筑面积楼面地价确定补缴土地价款。

（三）因上位规划调整导致建设容量小于合同约定可建容量，或因采用的技术规范不同导致项目竣工验收时测绘建设容量小于规划审批可建容量，同时涉及其他土地利用条件调整需修改出让合同且补缴土地价款的情形，项目减少的建设容量部分可与其他土地利用条件变化的土地价款平衡。

五、本《意见》自 2022 年 8 月 2 日起施行，有效期五年。在实施日前已进窗办理修改出让条件项目，仍按原政策办理；已进窗办理评估，尚未进窗办理修改出让条件项目，建设单位可申请进窗重新评估，重新评估产生的评估服务费由建设单位自行承担。

长沙市自然资源和规划局办公室

2022年8月2日印发
