附件2

主要行政事业性收费和政府性基金

1. **“三旧”改造项目土地出让价款计收**

**■《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规〔2019〕9号）：**

九、完善“三旧”改造项目土地出让价款计收

（一）公开方式出让的。

1.“三旧”改造项目属政府收购储备后再次供地的，由土地储备管理部门向自然资源管理部门分别提出评估（评估新规划建设条件下的出让市场价）和供地申请，自然资源管理部门委托公共资源交易中心通过中介服务超市选取评估机构按国土资厅发〔2018〕4号文的有关规定进行评估、集体决策通过出让方案后报湛江市人民政府召开供地会审会议，出让底价由湛江市人民政府确定。土地成交价为土地出让价款。

2.由政府统一组织实施的“三旧”改造项目，政府将拆迁及拟改造土地使用权一并公开出让的，由辖区政府（管委会）委托公共资源交易中心通过中介服务超市选取评估机构按国土资厅发〔2018〕4号文进行评估（评估新规划建设条件下出让市场价和拆迁安置成本）。辖区政府（管委会）集体决策确认评估结果、草拟出让方案报市自然资源管理部门审核。市自然资源管理部门集体决策通过出让方案后，报湛江市人民政府召开供地会审会议。出让底价由湛江市人民政府确定。土地成交价为土地出让价款。

（二）协议方式出让的。

“三旧”改造项目涉及以协议方式出让土地的，必须履行地价评估、集体决策、结果公示程序。由项目改造主体或土地储备管理机构向自然资源管理部门提出申请，自然资源管理部门委托公共资源交易中心通过中介服务超市选取评估机构进行评估、召开专题会议集体会审确认评估结果，评估结果在项目所在地政府或自然资源管理部门门户网站公示5天。需要编制土地出让方案的分别由土地储备管理机构和自然资源管理部门负责，集体决策通过后报湛江市人民政府召开供地会审会议。评估结果公示无异议和出让方案经湛江市人民政府会审通过后，按以下方式计收土地出让价款：

1.划拨土地补办出让手续的，按评估新设定规划建设条件下的出让土地使用权正常市场价格与现状使用条件下划拨土地使用权价格差价的40%计收。

2.出让土地改变土地使用条件，增加容积率的，按评估应补缴地价款（楼面地价乘以新增建筑面积）的40%计收。因调低容积率造成地价增值的，按评估新旧容积率规划条件下总地价差额的40%计收。

多项用地条件同时调整的，按评估各项用地条件调整产生的地价增减额，合并计算应补缴的地价款，按应补缴地价款的40%计收。

3.旧城镇成片连片改造项目面积50亩以下（含50亩）的，按有关规定评估应补缴土地价款的40%计收；超出 50亩以上部分按评估应补缴土地价款的30%计收。

4.旧村庄改造涉及集体建设用地征收为国有建设用地（含完善征收手续的“三地”）协议出让的，按评估新规划建设条件下出让土地使用权正常市场价与集体建设用地使用权价格的差价，改造项目用地面积50亩以下（含50亩）的，按差价的40%计收；超出50亩以上部分按差价的20%计收。

5.完善土地征收手续（含完善农用地转用及征收手续的“三地”）协议出让的，按评估新规划建设条件下出让土地使用权正常市场价的40%计收。

6.属于储备的“无主三地”协议出让的，按评估新规划建设条件下出让土地使用权正常市场价的100%计收。

7.改造地块所在的控制性详细规划或单元规划未提出预留公益性用地要求，或未达到该项目工业用地总面积15%土地的，或改造地块面积较小，无法提供有效的公益性用地等情形，可按应移交公益性用地用途统一设定为公共设施用地、容积率1.0进行评估，按评估结果的100%计收土地出让价款。

（三）工业用地符合城乡规划，且改造后不改变用途，需提高土地利用率和增加容积率的，不再增缴土地出让价款。符合城乡规划和“三旧”改造专项规划的企业厂房用地，改为企业自用的区域总部、研发中心、科研机构以及用于兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创业创新平台等国家支持的新产业、新业态建设项目时，如保留原土地登记用途的不视为改变土地用途。

（四）“三旧”改造项目中属政府产权的公共建筑面积，不计入容积率，不收取土地出让价款。

**二、城中村改造优惠**

**■《湛江市人民政府关于深入推进“三旧”改造工作的实施意见》（湛府规〔2019〕9号）：**

五、鼓励城中村改造优惠政策

（一）城中村改造可享受棚户区改造优惠政策,免征城市基础设施配套费等行政性收费和政府性基金；涉及的房产税、城镇土地使用税、土地增值税、契税、印花税等按国家有关规定依法予以减免。项目中配建公共租赁住房的，按配建面积比例享受相应的优惠政策。经营性收费按相关收费标准的低限予以减半收。

1. 村民回迁安置住房办理不动产登记，登记收费标准为零。

**三、城市基础设施配套费**

**■《关于调低城市基础设施配套费标准的通知》（粤价[2003]160号）：**

一、全省统一调低城市基础设施配套费0.5个百分点，即：广州地区，小区项目由5.5%调为5%，零散项目由11%调为10.5%；其他地区由4.5%调为4%。此收费标准调低后，消防设施配套费取消，不再从城市基础设施配套费中切块。

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 收费项目 | 审批机关 | 计算单位 | 收费标准 （元） | 收费依据 | 备注 |
| 城市基础设施配套费 | 国家计委、财政部 |  |  | 国家计委、财政部计价格[2001]585号，省物价局、省财政厅粤价[2003]160号 | 仅限于县（含县城）以上城市收取。对私人自建自住的住宅不得收费。根据粤价[2009]151号文规定向省级产业转移园内企业免收 |
| （1）广州地区 | 省政府 |  |  |  |  |
| A、小区项目 | 省政府 | 基建投资额 | 5% |  |  |
| B、零散项目 | 省政府 | 基建投资额 | 10.50% |  |  |
| （2）其他地区 | 省政府 | 基建投资额 | 4% |  |  |

**四、水土保持补偿费**

**■《关于水土保持补偿费标准的批复》（湛价费（1）[1997]9号）：**

一、从事房地产开发、开办经济（技术）开发区、旅游开发区等经营性建设项目、按实际破坏植被面积每平方米缴纳1.0元。

**五、防空地下室易地建设费**

**■《关于防空地下室易地建设及拆除人防工程易地建设费有关问题的通知》（湛价函〔2011〕156号）：**

一、2010年起，新建10层以下，或基础埋置深度小于3米，地面总建筑面积在2,000m2（含2,000m2）以上的民用建筑防空地下室易地建设费标准，市区按地面总建筑面积由30元/m2调整为75元/m2，县（市）按地面总建筑面积由30元/m2调整为45元/m2。

二、2011年起，将防空地下室核定造价由1,500元/m2调整为1,600元/m2，防空地下室易地建设费标准分别为：新建10层（含10层）以上，或基础埋置深度大于3米的民用建筑，按建筑物地面首层建筑面积1,600元/m2收取；10层以下，或基础埋置深度小于3米，地面总建筑面积在2000m2（含2,000m2）以上的民用建筑，市区按地面总建筑面积80元/m2，县（市）按地面总建筑面积48元/m2收取。

三、根据《中华人民共和国人民防空法》第二十八条“任何组织或者个人不得擅自拆除本法第二十一条规定的人民防空工程，确需拆除的，必须报经人民防空主管部门批准，并由拆除单位负责补建或者补偿。”规定，被批准确需拆除的人民防空工程，拆除单位不按原面积补建人防工程，由拆除单位按核定的防空地下室建设造价1,600元/m2标准缴纳易地建设费。

四、地面总建筑面积在2,000m2以下的新建民用建筑的防空地下室易地建设费，市区仍按湛价［2005］155号文原定标准21元/m2收取；县（市）新建民用建筑具体收费标准由当地价格主管部门根据省、市有关规定和实际情况制定，报当地人民政府批准后执行。

**六、建筑垃圾堆放处置费**

**■《关于建筑垃圾堆放处置费标准的批复》（湛价〔1998〕53号）：**

报来《关于收取余泥、渣土排放费和处置费的请示》悉。根据《中华人民共和国环境保护法》“谁排污、谁承担治理责任”的原则及《湛江市市区建筑垃圾管理暂行规定》（湛府发[97]5号文）精神，考虑到你站承担管理市区的建筑余泥垃圾，需租用场地、使用机械、雇请工人等，付出一定的费用；并参照外地市有关做法，经研究，同意垃圾处理场收取建筑垃圾堆放处置费4元/立方米。