

# 南京市国土资源局文件

宁国土资[2006] 216号



## 关于印发《南京市国有土地使用权出租 或改变用途收取土地年租金实施细则》的通知

各分局、县局：

为认真贯彻宁政发[2006]72号文件，进一步做好全市土地年租金收取工作，市局研究制定了《南京市国有土地使用权出租或改变用途收取土地年租金实施细则》，现印发给你们，希遵照执行。

南京市国土资源局

二〇〇六年五月九日

**主题词：土地 年租金 细则 通知**

南京市国土资源局办公室

2006年5月9日印发

共印15份

# 南京市国有土地使用权出租或改变用途收取 土地年租金实施细则

为进一步规范和明确我市土地年租金收取工作，根据宁政发[2006]72号《关于对国有土地使用权出租或改变用途收取土地年租金的实施意见》等有关规定，结合工作实际，制定土地年租金收取实施细则如下：

## 一、有关概念、涵义和收取原则

1、国有土地出租和改变用途的认定，以土地使用证等申报资料为基础，以现状调查核实后的土地用途、面积、级别等为依据。

2、已进行土地登记的宗地，改变用途的认定以登记用途与现状用途的比较认定；未经土地登记的宗地，根据批准用途与现状用途的对照来认定。现状用途按以下分类认定：

(1) 商业类包括：商业、商务写字楼、餐饮宾馆服务业、金融证券保险业、经营流通业（含物流）、娱乐服务业、旅行社、加油站、机动车销售修理业、经营性机动车停车场等。

(2) 工业类包括：工矿企业生产及辅助设施、运输场站及船舶停靠场所和各类仓库、油库、物资堆场（库）及辅助设施等。

(3) 其他类：除上述两类用途以外的其他用途。

3、宗地土地级别以现时的土地级别为准，土地年租金标准以市政府公布的2006年度租金标准为准，以后将根据我市地价水平适时进行调整，届时按新标准执行。

4、对因土地用途临时改变而收取土地年租金的，其临时改变的用

途不作为今后拆迁补偿、确定土地法定用途等行为的依据；依法经城市规划主管部门批准调整用途的，按相关规定办理。

5、本细则下发后，国有土地使用权人确需将土地使用权出租或改变用途的，必须事先征得国土资源管理部门的同意，并与国土资源管理部门签订《国有土地使用权出租或改变用途缴纳土地年租金协议》，否则，一律按违法用地处理。

## **二、土地年租金收取范围**

凡取得国有土地的使用权人，若发生下列行为，均属于土地年租金收取范围：

1、将划拨土地使用权出租的，包括以划拨土地使用权作为联营条件和因出租地上建筑物而涉及土地使用权出租的。

2、临时改变原国有划拨土地用途，用于商业、金融、商务办公、娱乐、服务、旅游、餐饮、停车场等经营性活动的。

3、因企业改制、房产交易等原因已办理出让、租赁、作价出资、授权经营手续的工业类用地，临时改变用途用于商业、金融、商务办公、娱乐、服务、旅游、餐饮、停车场等经营性活动的。

4、国有撤组剩余土地上发生上述行为的。

5、其他按规定应缴纳土地年租金的。

## **三、修正系数确定**

1、纯场地出租的，修正系数为 0.5。

2、因房屋出租或改变用途引起土地出租或改变用途的，除商业用途以外，修正系数均为 1.0。

3、改变为商业用途或商业用途出租的，对建筑物的楼层进行修正，

修正系数见下表:

商业用途土地年租金修正系数表

层 数	修正系数
第一层	1.0
第二层	0.8
第三层及以上	0.5
地下室	0.5

4、划拨土地使用权出租的(含土地使用权既出租又改变土地用途的),按照标准计收土地年租金;划拨土地使用权改变土地用途的,土地年租金按规定标准的70%计收;以出让、租赁、作价出资、授权经营等有偿方式取得土地使用权改变用途的,土地年租金按规定标准的40%计收。

5、未办理相关规划手续或建筑面积超出规划许可范围的(含国有撤组剩余土地),参照上述标准计收土地年租金。

#### 四、征收、缴纳程序

1、申报登记。符合本实施细则规定的土地使用权人,持国有土地使用证或权属证明、房产证明,以及租赁、联营协议等有关材料向所在地的国土资源分局领取《南京市缴纳土地年租金申报审批表》进行申报、登记。

2、核定额度。国土资源分局接受土地使用权人申报登记后组织现场调查,在核实土地用途、等级、计收面积、土地使用权性质的基础上,按照土地年租金计征标准核定征收额度。

3、签订协议。国土资源分局核定征收额度后,与土地使用权人签

订《国有土地使用权出租或改变用途缴纳土地年租金协议》。

4、征收缴纳。国土资源分局根据土地年租金缴纳协议中规定的时间和地点，通知土地使用权人上门缴纳。

5、终止缴纳。

土地年租金缴纳人终止其出租或改变用途行为的，需在终止当月到当地国土资源分局办理终止缴纳年租金手续。

## **五、对不申报登记和不按期缴纳年租金行为的处理**

1、凡符合本实施细则规定，需缴纳土地年租金的土地使用权人，不按规定申报、登记的，由当地国土资源分局责令其在一个月内办理申报、登记，逾期不办理的，由国土资源执法监察部门按违法用地进行查处，没收其非法收入，并根据情节轻重处以每平方米 30 元以下罚款。

2、土地年租金缴纳人在接到缴纳年租金通知后不按期缴纳的，按日加收逾期缴纳金额千分之三的滞纳金，逾期超过三个月的，视为不按照批准用途使用国有土地的情形处置，由国土资源执法监察部门依法实施查处，并根据情节轻重处以每平方米 30 元以下罚款。

## **六、其他有关问题**

1、符合城市规划且土地使用权人申请补办土地出让手续的，按我市现行规定办理。

2、本细则自下发之日起执行，此前已出租或改变用途的土地年租金从 2006 年 4 月 1 日起按新标准计收。

3、江宁区、浦口区、六合区、高淳县、溧水县可参照本细则执行。