

自然资源征收决定书

瓦自然资监行收决字[2023]9号

被征收单位(个人): 瓦房店市得利房地产开发有限公司

法定代表人: 田盛波

被征收单位住址: 辽宁省瓦房店市共济办事处九三路 36 号

联系电话: 13909853833

经查实,你单位于 2007 年 8 月 24 日,瓦房店得利房地产开发有限公司通过竞买方式取得瓦房店市共济街西侧(原瓦房店市食品厂)一宗 4160.7 平方米国有土地使用权,中标通知书中明确该宗地用途为住宅、商服,出让年期住宅 50 年、商服 40 年,并与原瓦房店市国土资源局签订了履约保证书,履约保证书中约定用地面积为 4160.7 平方米,建筑面积 15436.197 平方米,容积率 3.71,需缴纳的土地出让金为 263 万元。

2008 年 4 月 2 日与原瓦房店市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》(合同编号: 2008-019 号)及《国有土地使用权出让合同补充协议》。出让地块位于瓦房店市共济街道办事处南共济街西侧,出让面积 0.41607 公顷,用途为居住用地、商服用地,出让年期 50 年、40 年,建筑容积率 6.99,出让金总额 263 万元。

根据原瓦房店市规划局于 2007 年 5 月 25 日审核批准的宗地规划指标蓝图记载,该项目总计容建筑面积调整为 31661 平方米,经换算容积率调整为 7.61(计容建筑面积 31661 m²/用地面积 4160.7 m²)。

在招拍挂规划指标测算中容积率为 3.71 时出让金为 263 万元,在签订出让合同容积率为 6.99 时出让金仍然为 263 万元,后期容积率又调整为 7.61,依据《国有土地使用权出让合同》、《国有土地使用权出让合同补充协议》约定及《关于加强国有土地资产管理的通知》(国发[2001]15 号)文件规定,建设单位瓦房店市

得利房地产开发有限公司使用该宗国有土地使用权在用地结构调整过程中，对容积率由 3.71 最终调整为 7.61 而引起的地价变化应补缴相应的土地出让金。

2009 年，瓦房店市人民政府下达《关于房地产开发项目补缴相关费用的通知》，瓦房店市得利房地产开发有限公司未按通知缴纳增容部分土地出让金。2021 年 1 月，瓦房店市自然资源局下达《征收土地出让金决定书》，瓦房店市得利房地产开发有限公司未按期缴纳土地出让金。2021 年至 2022 年，《关于房地产开发项目补缴相关费用的通知》中涉及的 13 个项目有四家企业提起行政诉讼，庄河市人民法院及大连市中级人民法院认为土地估价标准、方式方法等存在问题，判决撤销《征收土地出让金决定书》。2023 年 2 月 10 日瓦房店市自然资源局委托资产评估公司重新评估应当补缴的土地出让金，结果为 1603.82 万元，截至目前，瓦房店市得利房地产开发有限公司尚有 1603.82 万元出让金未缴纳。

你单位未按约定足额缴纳土地增加容积率部分出让金的行为违反了前述《国有土地使用权出让合同》约定及《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发[2001]15 号）文件规定，你公司应按照规定按照批准变更时新旧土地使用条件下该宗地的土地市场价格差额补交土地出让金。

你单位申请听证于 2023 年 7 月 24 日提出的理由，经核实，不能作为免缴土地出让金的理由。

以上事实有下列证据证实：《国有土地使用权出让合同》（合同编号：2008-019 号）、宗地规划指标蓝图、土地估价报告等证据在案佐证。现决定征收如下款项：

补交增容部分土地出让金 1603.82 万元。

你单位应于收到本征收决定书之日起十五日内，携带本征收决定书，到瓦房店市自然资源局开发利用科办理缴费手续。

本决定送达当事人，即发生法律效力。你单位如不服本征收决定，可以在收到本征收决定书之日起六十日内向瓦房店市人民

政府申请行政复议；或者6个月内直接向人民法院提起行政诉讼。逾期不申请行政复议，不提起行政诉讼，又不履行本行政征收决定的，我局将依法申请人民法院强制执行。

联系电话：0411-85615944 传真：0411-85615944

地址：瓦房店市政府大楼207室 邮政编码：116300

联系人：刘涛 于振宁



瓦房店市自然资源局

2023年8月7日
