

常德市自然资源和规划局

行政处理告知书

常德名扬置业有限公司：

你公司投资建设的方圆绿都项目位于滨湖路与长庚路交叉口西南角，用地面积 33886.46 平方米（约 50.83 亩），总建筑面积 155435.21 m²。根据《常德市进一步促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的若干政策措施（试行）》（常政办发〔2022〕20 号）第五条“调整土地出让费用和行政事业性收费标准”之规定，延缓城市基础设施配套费缴纳时间节点，由核发《建设工程规划许可证》前延缓至核发《商品房预售许可证》前缴清，我局 2022 年 11 月核发了方圆绿都一期 5#-10#楼、地下室的建设工程规划许可证，总建筑面积 82616.84 平方米。2024 年 11 月核发了方圆绿都二期 1#2#3#楼、地块二地下室的建设工程规划许可证，总建筑面积 72818.37 平方米。2022 年 12 月方圆绿都项目核发一期项目《商品房预售许可证》。至今，你公司未缴纳城市基础设施配套费。

根据《关于重新明确市江北城区城市基础设施配套费征收标准等有关事项的通知》（常财发〔2022〕5 号）关于城市基础设施配套费的征收标准的规定：“住宅类：住宅多层（七层及以下）

和高度 24 米以下的办公用房（含配套设施），按 68 元/平方米收取；住宅高层（七层以上）和高度 24 米以上的办公用房（含配套设施），按 88 元/平方米收取；商业类：按 118 元/平方米收取”。经计算，你公司方圆绿都项目高层面积 142488.61 平方米，按 88 元/平方米标准计算，共计 1253.90 万元；商业面积 12946.6 平方米，按 118 元/平方米标准计算，共计 152.77 万元，总计 1406.67 万元。

根据《关于市江北城区棚户区改造工作有关事项的通知》（常建通〔2022〕31 号）第五条之规定，棚户区改造项目按照征拆合法建筑面积的 2 倍免征报建规费，其中：国有土地上的征拆合法建筑面积以市复核办复核结论为准，集体土地上的征拆合法建筑面积以市财政评审中心评审报告为准。2019 年 1 月 31 日，市复核办作出《关于西苑棚改项目补偿预算的复核意见》（常征复函〔2019〕4 号），复核意见中显示本项目有证房屋面积为 3193.5 平方米。2018 年 3 月 7 日，常德市财政局投资评审中心作出《关于西苑社区棚改建设项目征地拆迁安置补偿费预算评审的报告》（常财审〔2018〕预字 57 号），评审报告中显示本项目征拆总面积 31763.44 平方米。因此，该项目可享受对应 69913.88 平方米的减免优惠，按 88 元/平方米标准计算，减免配套费 615.24 万元。

综上，方圆绿都项目按标准应缴纳配套费 1406.67 万元，享受减免优惠 615.24 万元。因此，你公司现应缴纳城市基础设施

配套费 791.43 万元。

以上事实有《常德市进一步促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的若干政策措施（试行）》（常政办发〔2022〕20号）、《关于重新明确市江北城区城市基础设施配套费征收标准等有关事项的通知》（常财发〔2022〕5号）、《关于市江北城区棚户区改造工作有关事项的通知》（常建通〔2022〕31号）、《关于西苑棚改项目补偿预算的复核意见》（常征复函〔2019〕4号）、《关于西苑社区棚改建设项目征地拆迁安置补偿费预算评审的报告》（常财审〔2018〕预字57号）、《建设工程规划许可证》及其附件、《商品房预售许可证》、《建设工程用地和规划竣工核验合格证》等资料予以佐证。

根据《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）《政府性基金管理暂行办法》（财综〔2010〕80号）《湖南省非税收入管理条例》《湖南省财政厅关于明确城市基础设施配套费收费标准有关问题的通知》（湘财综函〔2018〕1号）《关于重新明确市江北城区城市基础设施配套费征收标准等有关事项的通知》（常财发〔2022〕5号）等文件规定，我局拟作出如下决定：

对你公司收取城市基础设施配套费 791.43 万元。

依据《湖南省行政程序规定》第七十一条和第七十三条之规定，如你单位对我局上述认定的事实、理由和依据等持有异议的，可以在接到本告知书之日起五个工作日内向我局提出书面陈述

或申辩意见，逾期不提出视为放弃陈述和申辩权利。依据《湖南省行政程序规定》第七十四条第（二）项之规定，你公司享有要求举行听证的权利。如要求举行听证，应在接到本告知书之日起五日内向本局提出，逾期不提出申请将视为主动放弃听证权利，我局将依法作出行政处理决定。

