

大埔县自然资源局

关于“锦正华府”项目容积率补缴地价款异议的回复意见

梅州市锦正实业有限公司：

贵公司提交的《关于“锦正华府”容积率补缴问题异议》收悉。现就《异议》涉及的事实与理由进行了复核，现依据相关法律、法规及双方合同约定，逐项回复如下：

一、关于“报建时未收到补缴通知”及“未超工程红线图建设”的异议。

贵公司主张在 2019 年报建时未收到需要补缴容积率费用的通知，且施工建设未超过《建设工程规划许可证》核准的面积，故不应补缴。该理由不成立。

补缴地价款系法定前置义务，并非以通知为前提：案涉地块初始容积率为 2.8(原《建设用地红线图》编号 2005148)，后经 2018 年县城乡规划委员会审议通过，将容积率调整为 ≤ 9.0 。根据《中华人民共和国城乡土地管理法》第五十六条及《中华人民共和国城市房地产管理法》第十八条之规定，土地使用者改变土地使用权出让合同约定的土地用途或规划条件的，必须依法调整并补缴土地使用权出让金调增容积率须补缴地价款系法定义务，不以收到通知为前提。

规委会决议已具备公示与告知效力：2018 年 8 月 12 日

《大埔县城乡规划委员会会议纪要（02号）》第四项明确要求：“项目增加容积率需到国土部门缴交土地出让金后方可办理规划报建手续”。贵公司作为项目开发主体，理应知悉并遵守该规划审批前置条件。

关于“未超工程红线图准建面积”的异议：贵公司混淆了“工程红线图”与“用地红线图”的法律性质。其办理《建设工程规划许可证》所依据的“工程红线图”，正是规划部门根据调整后的容积率（ ≤ 9.0 ）作出的许可。贵公司“未超出红线图建设”恰证明了贵公司已充分利用了调整后新增的容积率指标，由此取得的开发利益正是需补缴出让金的对价，而非免责事由。

二、关于要求参照其他楼盘“一视同仁、公平对待”的异议。

贵公司列举“百花园”、“龙晟大厦”等楼盘信息，要求参照同等低价标准补缴。该诉求缺乏法律与事实依据。

地价评估须遵循“一地一议”原则：依据国土资源部相关技术规范，因规划条件变更补缴地价款，应以估价期日、地块区位、剩余使用年限及具体规划指标等客观条件为基础独立评估确定。不同地块、不同时间、不同规划条件下的土地价值不同，补缴地价款基于“一地一议”的评估原则，贵公司列举的其他楼盘案例与本案无直接关联性，不能作为拒绝或变更补缴标准的理由。

本次评估具合法性与合意性：本案评估机构（广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司）系我局组织，经贵公

司授权代表戴秀阳参与公开摇珠选定。此后贵公司作为共同委托方与评估机构、我局签订《土地评估委托合同》。该评估结果依据法定程序得出，依法具有约束力。

三、回复意见

我局于 2026 年 5 月 26 日送达的《告知书》已载明，贵公司可自收到之日起 3 个工作日内向评估机构申请复核、向我局陈述申辩。贵公司提交的《异议》我局已收悉并处理，现将广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司向我局提交的《回复函》随本回复一并送达给贵公司。若贵公司仍有专业疑问，请贵公司自收到本回复 3 个工作日内向广东信德资产评估与房地产土地估价有限公司书面提出复核申请，如贵公司逾期未提出，视为贵公司放弃复核申请权利。

若贵公司持续拒不缴清地价款，不仅面临无法完成项目竣工验收与不动产首次登记的后果，亦将实质影响 153 户购房业主的产权办理权益，届时贵公司将承担逾期办证所致的违约责任。我局秉持化解历史遗留问题、保护群众合法权益的原则，希望贵公司尽快履行相关义务。

特此回复。

