

连平县划拨国有土地使用权补缴出让金 实施办法（征求意见稿）

第一条 为进一步加强国有土地使用权管理，规范国有划拨土地使用权出让和转让行为，根据《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《广东省自然资源厅关于加快解决国有建设用地上不动产登记若干历史遗留问题的指导意见》《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》等有关规定，结合我县实际，制定本实施办法。

第二条 本实施办法所称划拨土地使用权补办出让，是指具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明的划拨国有土地使用权经批准出让缴交土地使用权出让金。

第三条 以划拨方式取得的土地使用权，因企业改革、土地使用权转让等原因，不再符合划拨用地目录的，或者建设单位或其他办理主体申请有偿使用的，实行有偿使用。

土地（房屋）已核发土地（房屋）登记证书，土地权属清楚、无争议，土地权属资料没有办理过土地使用权出让手续的记载，土地使用权类型视同为划拨。

第四条 已办理房屋所有权登记，因各种原因导致用地手续无法办理的，房屋所占用的宗地经公告权属界线清晰无争议，符合国土空间规划的，自然资源主管部门报经不

动产所在地县人民政府同意，可按现状补办划拨或协议出让手续。

第五条 政府主导的国有土地上安置房、棚改房、经济适用房、公租房、保障性租赁住房、配售型保障性住房等项目用地手续不完善的，由建设单位或其他办理主体提出申请，可按相关规定补办划拨或协议出让手续；国家机关、企事业单位利用自有土地建设房改房、集资房的，由建设单位或其他办理主体凭项目立项依据或其他证明材料提出申请，可按划拨方式补办用地手续；以协议出让方式补办用地手续，需要补缴土地价款的，估价期日确定等地价评估相关事宜按照现行文件规定确定，由建设单位或其他办理主体按规定缴纳。

第六条 建设单位或其他办理主体提出划拨土地使用权补办协议出让申请时，需提交国有土地使用证(或划拨土地使用权权属证明)、地上建筑物和其他附着物所有权证等资料，县自然资源局对申请材料进行初审，对符合条件的，由县自然资源局依法按程序办理协议出让手续，建设单位或其他办理主体缴纳土地使用权出让金。

第七条 以划拨方式取得的土地使用权，补办出让手续且不改变土地用途的，应缴纳的土地使用权出让金=地块现状使用条件下出让土地使用权评估价格-地块现状使用条件下划拨土地使用权评估价格。

对房屋现状容积率 ≤ 2.0 的，如地块所在位置已编制控制性详细规划，则根据控制性详细规划的容积率进行设定；

如地块所在位置未编制控制性详细规划，地块容积率确定为 2.0。

第八条 对房改房、集资建房、经济适用房、职工福利房、商品房等划拨土地补办出让手续时，应补缴的出让金土地面积按分摊土地面积计算。分摊土地面积=土地使用权总面积÷房屋总建筑面积×该套房屋建筑面积。

第九条 本实施办法涉及划拨土地使用权补办出让手续，土地使用权的使用年限和起始日期按以下规定确定：

（一）土地使用权证书或原土地批准文件已明确使用年限和起始日期的，按土地使用权证书或原土地批准文件确定。

（二）土地使用权证书未登记，且原土地批准文件也未规定的，使用年限按出让的土地用途的法定最高年限确定，起始日期按批准补办出让之日起算。

第十条 禁止划拨转出让的情形：

- （一）房屋、土地权属有争议的；
- （二）共有房地产，未经共有人书面同意的；
- （三）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；
- （四）依法收回土地使用权的；
- （五）经县级以上人民政府批准列入近期土地收储范围或重点项目征迁范围内的；
- （六）法律法规规定禁止转让的其他情形。

第十一条 根据本实施办法采取评估方式确定地价的，评估费用由县财政部门承担。评估费用由县财政部门统筹解决。

第十二条 土地价格评估应当遵循市场准入规则和行业规范，健全定价机制，规范从业机构管理，营造公平的市场竞争环境。

第十三条 我县原有其他规定与本办法不一致的，以本办法为准。

本实施办法自印发之日起执行，有效期 5 年。