

潮州市人民政府文件

潮府〔2016〕40号

潮州市人民政府关于印发潮州市城区划拨 土地使用权办理出让手续缴交出让金 暂行办法的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市城区划拨土地使用权办理出让手续缴交出让金暂行办法》印发给你们，请认真贯彻执行。

潮州市人民政府

2016年9月22日

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2016年9月22日印发

潮州市城区划拨土地使用权办理出让手续 缴交出让金暂行办法

第一条 为加强国有土地资产管理，规范土地使用权交易行为，维护土地市场秩序，保障土地所有者、使用者的合法权益，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》、《划拨土地使用权管理暂行办法》、国土资源部《关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》和国土资源部《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 我市湘桥区、枫溪区范围内划拨土地使用权经批准办理出让手续缴交土地使用权出让金适用本办法。

第三条 市土地行政主管部门负责组织实施本办法，湘桥区政府、枫溪区管委会和市财政、发改、规划、住建、房管等行政管理部门，按各自职责做好相关管理工作。

第四条 基准地价由市土地行政主管部门制定，经市人民政府批准后公布施行，并根据社会经济发展与土地市场供求状况适时调整。

宗地地价由市土地行政主管部门委托有相应资质的土地评估机构评估后综合确定，或者根据基准地价及修正体系计算后确定。宗地地价的确定由市土地行政主管部门集体决策。

第五条 以划拨方式取得的土地使用权，因企业改革、土地使用权转让或者土地用途改变等原因，不再符合划拨用地目

录的，应当实行有偿使用。划拨土地使用权办理出让手续应严格依照土地管理有关法律法规执行，并经依法批准。

国家和省对国有（集体）企业改革涉及处置划拨土地使用权有规定的，按其规定执行。

第六条 以划拨方式取得的土地使用权（宗地形式），经依法批准办理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=拟出让时的出让土地使用权市场价格-拟出让时的划拨土地使用权权益价格。

第七条 分摊土地使用权为划拨性质的房产，转让时经批准办理土地使用权出让手续且不改变土地用途的，除 1990 年 5 月 19 日前已确认权属的华侨房产和城镇个人祖遗房产不需缴交土地使用权出让金外，应当按以下规定缴交土地使用权出让金：

（一）属补贴出售、集资统建的房产的，以及 1990 年 5 月 19 日后确认权属的华侨房产和城镇个人祖遗房产，按批准土地用途基准地价的 1% 缴交；

（二）属房改出售的房产的，应缴交的土地使用权出让金（元）=标定地价（元/平方米）× 缴纳比例（10%）× 上市房屋分摊土地面积（平方米）× 年期修正系数，

其中：标定地价（元/平方米）=基准地价（元/平方米）× 区位修正系数 × 容积率修正系数；

（三）属经济适用房，自房地产登记发证之日起 5 年后需上市交易的，应缴交的土地使用权出让金（元）=（经济适用住房的上市评估价-经济适用住房购买差价）× 80%；

(四)属其他类型房产的，按批准土地用途基准地价的3%缴交。

第八条 以划拨方式取得的土地使用权，经批准办理土地使用权出让手续的，土地使用权的使用年限和起始日期按以下规定确定：

(一)土地使用权证书已登记使用年限和起始日期的，按土地使用权证书确定；未登记的，按土地批准文件确定。

(二)土地使用权证书未登记或者未核发土地使用权证书，且土地批准文件也未规定的，使用年限按批准土地用途的法定最高年限确定。属1992年1月1日前划拨的，起始日期自1992年1月1日起算；属1992年1月1日后(含1992年1月1日)划拨的，起始日期按土地批准文件的批准日期起算。

(三)无法提供权属依据的，起始日期按房屋竣工日期起算。

第九条 无法提供权属依据但按有关规定可以确认使用权的土地，确权时确定为划拨性质，经批准办理使用权出让手续的，按现行土地征收平均成本(含应当收取的相关税费)的40%缴交土地使用权出让金；确权时确定为出让性质的，按现行同类土地宗地地价的40%缴交土地使用权出让金。

第十条 根据本办法采取评估方式确定地价的，评估费用由财政承担。财政部门应当将评估费用列入土地出让业务费的预算安排。

第十一条 土地价格评估应当遵循市场准入规则和行业标准，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。

第十二条 潮安区、饶平县划拨土地使用权经批准办理出让手续缴交土地使用权出让金，可参照本办法执行。

第十三条 本办法自颁布之日起施行，有效期至 2017 年 12 月 31 日。