

灌政规发〔2023〕 号

## 县政府关于印发灌南县城镇划拨国有土地 上住宅交易管理规定的通知

各镇人民政府，各园区管委会，县各有关部门和单位：

《灌南县城镇划拨国有土地上住宅交易管理规定》已经  
县政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

灌南县人民政府

2023年 月 日

# 灌南县城镇划拨国有土地上住宅 交易管理规定

**第一条** 为规范城镇划拨国有土地上住宅转让交易的管理，根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国土地管理法实施条例》《中华人民共和国城市房地产管理法》《经济适用住房管理办法》《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》等有关规定，结合我县实际，制定本规定。

**第二条** 已购公有住房（房改房），土地性质属于划拨的，在转让房屋和土地使用权时应当按照规定缴纳土地出让金。应当缴纳的土地出让金=土地出让金缴纳标准×住宅分摊土地面积×年期修正系数。土地出让金缴纳标准为该住宅转让时其坐落位置住宅用地基准地价的 10%。住宅分摊土地面积由县自然资源局根据标准核定，对土地出让年限不到 66 年的，应当按年期修正系数（见附件）进行修正（同一栋楼房按第一户办理出让手续时间算起。土地出让契税按照现行的有关规定收取。

**第三条** 已购公有住房（房改房）、经济适用住房、单位集资建房（不含 2008 年 7 月 31 日之前竣工的单位集资建房）等保障性住房，土地性质属于划拨的，应当在转让时按照规定缴纳土地出让金、房屋增值收益（不含经济适用房）、税费等相关价款。

土地出让金由自然资源部门按本规定第二条测算确认，

并收取入财政专户；房屋增值收益按规定缴纳所得收益部分由住建部门测算确认，并代为征缴；行政事业性收费和政府性基金分别由发改、财政部门测算确认，由相关部门在过户前予以征缴；缴纳税费由税务部门测算确认。

**第四条** 划拨土地补办出让期限，自《已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》（财综字〔1999〕113号）发布之前起竣工并规划验收合格的住宅，出让年期终止时间为2069年7月15日。

对以市场价格销售的经济适用住房、房改房，经住建部门核实后，视同出让土地，年限自首次取得《房屋所有权证》之日起，不超过70年计算，同一宗土地应保持相同的土地使用权截止日。

**第五条** 城镇规划区范围内建设的自有住宅（自建房），土地性质属于划拨的，房产转让时当由土地使用权利人补办土地出让手续，并缴纳土地出让金。出让金计算方式按照《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（江苏省人民政府令〔第58号〕）执行，应当补交土地出让金（元）=住宅用地基准地价（元/平方米）×土地面积（平方米）×50%。

**第六条** 城镇规划区范围内已有商业用房，土地性质属于划拨的，房产转让时当由土地使用权利人补办土地出让手续，并缴纳土地出让金。出让金计算方式按照《江苏省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》（江苏省人民政府令〔第58号〕）执行，应当补交土地出让金（元）=住宅用地基

准地价(元/平方米) × 土地面积 (平方米) × 100%。

**第七条** 依法继承划拨土地上的住宅及配套非住宅的，可以保留划拨土地性质并暂不收取土地出让金和收益金。

**第八条** 因城市规划需要列入城市拆迁改造范围内、不宜补办土地出让手续的居民已购公有住房（房改房）、经济适用住房等，仍然按照划拨土地办理变更登记。

**第九条** 对本规定第三条所述住宅，在办理房地产转让手续时，应当先到住建部门申请上市交易或者变更为全部产权，经核准按规定缴纳有关增值收益后，持住建部门审批意见和缴款凭证到自然资源部门办理土地有偿使用手续。

**第十条** 对本规定第二条、第四条第二款所述住宅，在办理转让手续时，买卖双方应当到不动产登记中心办理房产交易手续，凭相关税费缴纳凭证发放不动产权证书。

**第十一条** 以划拨方式取得的土地使用权，经批准转让房屋和土地使用权的，转让不动产权利人应当补缴契税，其计税依据为补缴的土地出让金和其他出让费用。凭税务部门出具补缴土地使用权出让金的收据和出让合同办理补缴税收手续。

房屋交易环节涉及的契税等其他税收，按照税务部门现行规定执行。

**第十二条** 本规定自 2023 年 月 日起施行。

附件：年期修正系数

附件：

## 年期修正系数

出让年期	修正系数
70-66	1
65-61	0.95
60-56	0.9
55-51	0.85
50-46	0.8
45-41	0.75
40-36	0.7
35-31	0.65
30-26	0.6
25-21	0.55
20 以下	0.5