

关于《灌南县城镇划拨国有土地上住宅交易管理规定》起草说明

为优化我县营商环境，更好服务群众办理不动产登记，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，由灌南县自然资源和规划局、灌南县住房和城乡建设局牵头结合我县实际起草制定《灌南县城镇划拨国有土地上住宅交易管理规定》（以下简称《规定》）。现将情况说明如下：

一、制定《规定》的必要性

为更好发挥政府作用，持续深化“放管服”改革，进一步优化营商环境。按照“党的二十大报告提出的，‘深入群众、深入基层，采取更多惠民生、暖民心举措，着力解决好人民群众急难愁盼问题，健全基本公共服务体系，提高公共服务水平’ 不断提高政务服务质量。根据我县部分居民住宅房屋土地使用权性质为国有划拨这一实际情况，为保障群众财产权利，解决好历城镇划拨用地史遗留问题，解决好12345以及信访等群众诉求，更佳方便群众办理不动产登记。

二、《规定》的制定依据

《中华人民共和国民法典》《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》。

三、起草过程

（一）成立工作专班。为高质量完成《规定》的制定工作，局党组高度重视，召开党组会、局务会专项研究《规定》制定事宜，成立以资源局、住建局主要领导为组长，分管领导为副组长，资源局行政服务、法规、不动产，住建局房改等科室负责人为成员的领导小组，确定以行政服务科牵头，业务科室协助的工作专班，确保《规定》高质量完成。

（二）制定工作方案。专班成立后，专班成员主动与相关人员沟通，摸清群众需求，争取有关部门及群众对制规工作的支持。分析城镇国有划拨用地现状，结合我县实际情况开展制规工作。

（三）拟订文本初稿。经过深入研究调研，结合我县实际，明确核心需求，研讨文本起草提纲，搭建文本主要框架。拟定文本初稿提交各相关业务部门内部征求意见，根据业务科室的意见，对初稿进行修改，修改后的文本经制规领导小组审核研究通过后，形成《规定》（征求意见稿）。

（四）广泛征求意见。《规定》（征求意见稿）形成后，第一时间向财政、税务。以及各乡镇园区等部门发函征求意见，有2家单位书面反馈了意见，最终采纳意见1条，并重新形

成《规定》文本。

（五）形成送审文本。根据征求意见反馈情况对《规定》（征求意见稿修改稿）进行完善，再次形成征求意见稿，征求意见稿经制规领导小组研究通过后，在政府门户网站公示，并将公示文本发给各相关部门再次征求意见。各相关部门、单位未提出意见。现将征求意见稿修改稿进一步完善后，形成《规定》送审稿。

四主要内容

《规定》送审稿，共有 12 条，主要包括《规定》的出台依据、城镇划拨建设用地的土地性质、出让金测算收取、出让年限、不动产登记等内容。

（一）出台依据。根据《中华人民共和国民法典》《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

（二）权属性质。对已购公有住房（房改房）、经济适用住房、单位集资建房、自有住宅（自建房）、依法继承等房屋的土地权属、用途、使用权类型的土地性质进行确认。

（三）出让金测算和收取。对划拨土地办理不动产登记时明确了出让金的测算部门、方法，收取标准，收取依据，收取部门以及不予补办出让手续或仍然按划拨用地办理不动产等情况。

（四）出让年限。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》住宅用地按 70 年限算起，同一栋楼房按第一户办理出让手续时间算起。

（五）不动产登记。明确了在补交土地出让金，办理了补办出让手续，交纳其他费税后办理不动产登记。

（六）附件。年期修正系数表。

（七）明确《规定》施行时间。