

定安县人民政府办公室文件

定府办规〔2024〕8号

定安县人民政府办公室 关于印发《公有住房及经济适用房等房屋分摊 国有划拨土地补办出让方案》的通知

各镇人民政府，县政府直属各单位：

《公有住房及经济适用房等房屋分摊国有划拨土地补办出让方案》已经十六届县政府第80次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



定安县人民政府办公室

2024年7月23日

（此件主动公开）

公有住房及经济适用房等房屋分摊国有划拨土地补办出让方案

为加快解决我县公有住房及经济适用房等房屋办理国有划拨土地使用权补办出让问题，及时缴纳土地出让金及办理不动产登记手续，进一步提高为百姓办理不动产登记工作效率，根据《关于不动产登记历史遗留问题的处理意见的通知》（琼自然资规〔2021〕7号）以及海南省自然资源和规划厅办公室《关于公有住房和经济适用房保留分摊划拨性质土地改变用途问题的函》（琼自然资办函〔2023〕96号）等文件精神，本着尊重历史、实事求是的宗旨，特拟定本方案。

一、适用范围

适用于已办理国有划拨土地使用权证范围内建设的并已颁发房产证，符合上市交易准入条件的房屋，包括已购公有住房、经济适用住房等住房（含单位职工住房）。

二、办理流程

（一）土地分摊。办理划拨补出让前需到县不动产登记中心完成土地分摊，按单栋楼房占地面积即基底占地面积进行分摊，计算方法为：单户房屋的建筑面积×（整幢楼占地面积/整幢楼的总建筑面积）。对楼幢占用土地以外的公用部分土地面积，在办理登记时，在不动产登记簿中注记“本宗地内公用部分土地使用权未作分摊”，建筑面积按照计容建筑面积计算。

(二) 申请。由房屋所有权人（如房屋已转让，则由最后一手交易的购房人）向县自然资源和规划局提交划拨补出让申请，申请材料包括但不限于：申请书、身份证、不动产权证书（土地证及房产证）、转让协议等。

(三) 审核。县自然资源和规划局收到申请后，向县住房和城乡建设局核实该房屋所在小区是否列入政府棚改、旧改、城市更新、规划开发、学校、医院等项目用地范围内，以及向县房管中心核实是否符合上市交易准入条件。

(四) 补缴土地出让金。经审核符合办理条件的，由县自然资源和规划局计算应补缴土地出让金，并与申请人签订《国有建设用地使用权出让合同》。土地出让金计算方式如下：

1. 房屋所在宗地为划拨土地的，土地价款由最后一手交易的购房人依据土地分摊结果，按照宗地所在区域住宅用地基准地价的40%补交（所在区域住宅用地基准地价时间段以房管部门审核通过时间为准），完善土地补出让手续后土地性质变更为出让。

2. 房屋所在宗地为出让土地的，需缴纳相当于土地出让金的价款，办理土地转让手续，需补缴价款计算方式参照原国土资源部《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》（国土资用发〔1999〕31号）执行。

(五) 办理不动产权登记。申请人携带土地出让合同及缴款通知书到县税务局缴清土地出让金及相关税费后，到县不动产登记中心办理不动产登记。

三、其他相关问题

（一）出让年期的确定。土地补办出让后的土地使用年限设定均为70年。从同一宗地的第一套房屋上市交易补办出让手续之日起计算土地出让年期，确定出让土地使用权截止日。此后其它各套房屋上市时，其土地出让年期相应缩短，以使同一宗地的出让土地使用权保持相同的截止日。

（二）办理不动产登记，不涉及转让交易的，涉及改变土地用途为城镇住宅用地，保留划拨用地性质，可不收取改变土地用途地价款，按照不动产登记有关要求办理首次登记。

（三）列入政府棚改、旧改、城市更新、规划开发、学校、医院等项目用地范围内，影响整体规划开发建设的，不予以批准办理划拨补出让手续。

（四）已完成补办出让手续，并符合上市交易准入条件的住房，后续涉及房屋交易（转让）的，依据有关规定执行。

（五）本方案经县政府批准后，由县自然资源和规划局依据本方案的处理意见直接进行办理，无需再另行上报县政府批准。

（六）本方案由县自然资源和规划局负责解释，自印发之日起实施，法律、法规另有规定的，从其规定。

抄送：县委办、县人大办、县政协办。

定安县人民政府办公室

2024年7月23日印发