附件 2

邹城市划拨国有建设用地使用权转让实施方案

（根据《邹城市人民政府关于修改和废止部分行政规范性文件的通知》修改）

为妥善解决我市不动产统一登记前的历史遗留问题，规范国有建设用地使用权交易行为，保障房地产权利人合法权益，防止国有土地资产流失，促进房地产市场健康发展，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城市房地产管理法》《山东省已购公有住房和经济适用房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》《协议出让国有土地使用权规范》（国土资发〔2006〕114 号）、《济宁市人民政府关于不动产登记若干历史遗留问题处理意见》（济政字〔2017〕73 号）、《山东省财政厅等 6 部门关于国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收人、海域使用金、无居民海岛使用金征收职责划转事项的通知》（鲁财综〔2021〕46 号）、《关于印发济宁市优化登记财产营商环境推动不动产登记“一岗通办”“税费同缴”工作实施方案的通知》（济自资规发〔2023〕25 号）等规定，结合我市实际，现就做好我市划拨国有建设用地使用权转让工作，制定本实施方案。

一、适用范围

本市行政区域内，已经办理房屋登记且建筑面积小于300平方米的独用宗国有划拨土地上商业服务用途的房地产转让；已经办理房屋登记的共用宗国有划拨土地上商业服务用途的房地产分割转让；已经办理房屋登记且住宅上市交易涉及的划拨国有建设用地使用权转让。

二、实施单位

适用本方案的划拨国有建设用地使用权转让，市政府不再逐宗地审批其所在宗地的出让方案，由市不动产登记受理窗口受理，市税务局统一征收。

三、国有建设用地使用权划拨转出让规范

（一）土地使用权出让金收取标准及计算方法

1. 转让住宅划拨国有建设用地使用权应缴纳的土地使用权出让金，按照下列标准计算：

属基准地价评价区范围内的，应缴纳的土地使用权出让金为：上市房屋所在区域基准地价（元/平方米）×上市交易房屋面积（平方米）×建筑层数修正系数×土地使用年限系数×10%；属基准地价评价区范围外的，应缴纳的土地出让价款为：末级土地级别的基准地价（元/平方米）×上市交易房屋面积（平方米）×建筑层数修正系数×土地使用年限系数×10%。

前款中的建筑层数修正系数：1—3层为0.60，4—6层为0.45，7层以上为0.30；土地使用年限系数：30年以下为0.50，31—49年为0.65，50年以上为0.85。

2. 转让本方案中商服划拨国有建设用地使用权应缴纳的土地使用权出让金，按照下列标准计算:

按楼层计算，一层为: 建筑面积×基准楼面地价（元/平方米）×40%，二层及以上楼层为：建筑面积×基准楼面地价（元/平方米）×20%。

（二）土地出让年期的确定

转让住宅划拨国有建设用地使用权的土地出让年期确定方法为:

转让同一宗土地上第一套住宅划拨国有建设用地使用权后的出让国有建设用地使用权，其出让年限为七十年，自缴款日起算; 转让同一宗土地上第一套以外住宅划拨国有建设用地使用权后的出让国有建设用地使用权，其出让年限相应缩短。

转让同一宗土地上住宅划拨国有建设用地使用权后的出让国有建设用地使用权，其出让年限的起始日自缴款日起算，终止日相同。

转让商服划拨国有建设用地使用权的土地出让年期确定方法为:

转让同一宗土地上第一套商服划拨国有建设用地使用权后的出让国有建设用地使用权，其出让年限为四十年，自缴款日起算; 转让同一宗土地上第一套以外商服划拨国有建设用地使用权后的出让国有建设用地使用权，其出让年限相应缩短。

转让同一宗土地上商服划拨国有建设用地使用权后的出让

国有建设用地使用权，其出让年限的起始日自缴款日起算，终止日相同。

（三）面积确定

上市交易房地产面积按《不动产权证》或《房屋所有权证》记载房屋面积为准。

（四）符合《济宁市人民政府关于不动产登记若干历史遗留问题处理意见》（济政字〔2017〕73号）第一、二条规定的住宅、商服用途房屋，房屋权利人取得国有划拨建设用地使用权及房屋所有权登记后，又因房产交易等原因申请转移登记的，由房屋权利人在市不动产登记受理窗口申办土地划拨转出让手续，缴纳土地使用权出让金。

（五）住宅划拨国有建设用地使用权上市交易必须办理划拨转出让手续，缴纳土地使用权出让金；因继承、赠与、析产等非上市交易形式发生的房地产过户，住宅划拨国有建设用地使用权可以维持划拨，也可以办理划拨转出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。

（六）利用国有划拨土地开发建设且已办理房屋登记的小区，由市不动产登记中心权籍调查确定小区四至界线及用地面积，建设单位或市人民政府指定代办主体申办小区土地使用权首次登记。

四、办理程序

（一）房屋权利人到市不动产登记中心办理土地划拨转出让

手续，同时房地产转让双方申办不动产转移登记，递交申请资料如下:

1. 不动产权利证书或房屋所有权证、国有土地使用证;

2. 房地产转让合同;

3. 转让双方身份证明。

（二）市不动产登记中心形成权籍调查表、权籍图。

（三）房屋权利人签字确认《划拨国有建设用地使用权转让受理通知单》，缴纳土地使用权出让金。

（四）市税务局出具《中央非税收入统一票据》。

（五）市不动产登记中心凭不动产权证书（或房屋所有权证、国有土地使用证）、《划拨国有建设用地使用权转让受理通知单》、房地产转让合同、税费缴纳凭证等资料，办理不动产转移登记，核发不动产权证书。

五、有下列情形之一的，划拨国有建设用地使用权不得转让

（一）未取得房屋登记权利证书的;

（二）纳入房屋征收主管部门确定的征收范围的;

（三）存在不动产权属纠纷的;

（四）经济适用住房上市交易不满法定年限的;

（五）司法机关、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;

（六）法律、法规、规章以及济宁市、邹城市人民政府规定划拨国有建设用地使用权不得转让的其他情形。

六、其他

本实施方案自2021年12月1日起施行，有效期至2031年11月30日，由市自然资源和规划局负责解释。

七、本市行政区域内，已经办理房屋登记的国有租赁土地上的房地产转让参照本实施方案执行。