

丹东市人民政府

关于划拨土地上住宅及配建的其他房屋转让补缴土地出让价款的指导意见

各县（市）区人民政府、开发区管委会、市直各部门：

为进一步落实国有土地有偿使用制度，规范全市划拨土地上不动产登记工作，本着尊重历史、维护群众合法权益的原则，依据《城市房地产管理法》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《辽宁省建设厅关于深化城镇住房制度改革加快住宅建设扩大居民住宅消费的若干意见》（辽建发〔1999〕117号）等规定，经市政府审议，现就我市划拨土地上房屋转让补缴土地出让价款工作提出以下意见。

一、国有土地实行有偿使用制度。除法律规定可以采用划拨方式提供用地外，其他建设需要使用国有土地的，必须实行有偿使用。划拨土地及地上的房屋转让时，原则上要经国有土地使用权出让审批，签订国有建设用地使用权出让合同，补缴土地出让价款后，再申请不动产登记。

二、为了简化办件流程，缩减办件时间，划拨土地上的多层成套住宅及其配建的其他房屋进入二级市场交易需要补缴土地出让价款的，受让人可自愿参照下列意见办理：

(一) 划拨土地上的多层成套住宅进行转让时，可依照《辽宁省建设厅关于深化城镇住房制度改革加快住宅建设扩大居民住宅消费的若干意见》(辽建发〔1999〕117号)，受让人按住宅房屋申请不动产登记时计税评估价格的1%缴纳土地出让价款；对于同类房屋未转让但权利人自愿补缴土地出让价款的，可参照转让情况执行。按1%比例补缴出让价款的，不再进行国有土地使用权出让审批，不需签订国有建设用地使用权出让合同，缴纳出让价款后按照出让土地进行登记。

(二) 划拨土地上多层成套住宅配建的其他房屋进行转让时，参考市自然资源局委托的专业评估机构出具的分析报告，受让方可按房屋申请不动产登记时计税评估价格的5%缴纳土地出让价款；对于同类房屋未转让但权利人自愿补缴土地出让价款的，可参照转让情况执行。按5%比例补缴出让价款的，不再进行国有土地使用权出让审批，不需签订国有建设用地使用权出让合同，缴纳出让价款后按照出让土地进行登记。

(三) 划拨土地上的住宅及其配建的其他房屋因继承、离婚析产或婚内析产申请过户的，可保留划拨用地性质办理不动产登记，暂不补缴土地出让价款，待再转让时再按规定补缴出让价款。自愿申请办理出让的，可申请国有土地使用

权出让审批，也可参照本款第（一）（二）条执行。

三、划拨土地按照本意见第二条补办出让审批或补缴出让价款后，其土地使用年限以该宗土地用途的最高法定使用年限减去已使用的年限确定。土地使用权起始日为划拨土地取得时间，不能确定划拨土地取得时间的，按照房屋建成验收时间作为起始时间。同宗地内同类型房屋的土地使用期限原则上应保持一致，并主动向社会公示。

四、划拨土地上独立成宗的住宅、商业及其他类型房屋转让时，需要申请国有土地使用权出让审批，签订国有建设用地使用权出让合同，补缴土地出让价款后，再申请不动产登记，不参照本意见第二条意见办理。

五、本意见适用于市辖区及边境经济合作区，其他县区可结合本地实际参照执行。

六、本意见与上级新出台法律法规和政策意见不符的，以上级新出台法律法规和政策意见为准。