

闽侯县人民政府办公室文件

侯政办〔2014〕15号

闽侯县人民政府办公室转发 县国土资源局关于我县拆迁安置房上市 交易办理土地使用权过户手续意见的通知

各乡镇人民政府、甘蔗街道办事处：

闽侯县国土资源局《关于我县拆迁安置房上市交易办理土地使用权过户手续的意见》已经闽侯县十七届政府2013年第21次常务会议暨县长办公会议研究通过，现转发给你们，请遵照执行。

闽侯县人民政府办公室

2014年1月21日

闽侯县拆迁安置房上市交易 办理土地使用权过户手续的意见

闽侯县国土资源局

随着我县征地拆迁安置量的不断增多，许多安置户除留下自住房外，对多余的安置房进行出售。由于安置房的用地性质为行政划拨，为进一步规范我县拆迁安置房上市交易行为，我局根据《福建省国有土地使用权出让工作规范（试行）》中有关划拨土地使用权转让中的协议出让规定，拟对出售的拆迁安置房办理土地使用权转让变更登记和划拨土地使用权改出让补交土地出让金等问题提出如下处理意见：

一、全县范围内上市交易的拆迁安置房，要符合土地利用总体规划和城镇规划，土地权属合法，无争议，在办理房屋所有权过户登记后，由县国土资源局收取土地使用权出让金，直接办理土地使用权过户登记手续。

二、根据《福建省国有土地使用权出让工作规范（试行）》（闽国土资综〔2006〕272号）的规定，转让后不改变用途等土地使用条件的，应缴纳的土地使用权出让金额 = 拟出让时的出让土地使用权市场价格（评估价） - 拟出让时的划拨土地使用权权益价格。鉴于2013年6月21日县政府已印发《闽侯县房屋征收货币补偿实施意见（试行）的通知》（侯政文〔2013〕74号），该意见规定了上街、甘蔗、荆溪、南通、南屿、青口、祥

谦、尚干、竹岐（含白沙、鸿尾）等地集体土地上房屋征收安置房地协议出让平均地价（市场评估价），建议拆迁安置房宗地转让应补交的土地出让金标准，按上述协议出让平均地价扣减原划拨价款的差额补交土地出让金，同时考虑到安置房用地改出让并转让后的剩余土地使用年限为住宅用地70年减去原划拨用地已使用的年限，因此必须对安置房房地协议出让平均地价按剩余使用年限进行修正，即每宗安置房房地改出让应补交的出让金总额 = [协议出让平均地价 × 出让年限修正系数 - 划拨价款] × 总用地面积。按宗地补交出让金总额分摊到户，每户转让后应补交的土地出让金金额 = [协议出让平均地价的楼面地价（元/m²） × 出让年限修正系数 - 划拨价款的楼面地价（元/m²）] × 户建筑面积（m²）。今后，若县政府对侯政文〔2013〕74号规定的安置房协议出让平均地价进行调整，本标准也随之调整。

拆迁安置房超安置面积部分按市场价购买的，不再收取土地出让金，否则按上述出让金标准收取。

三、补交土地出让金后，划拨国有土地变更为协议出让土地，土地使用年限为70年减去原划拨用地已使用的年限。

附件：土地出让年限的修正系数

附件 1

土地出让年限的修正系数标准

出让年期	70-66	65-61	60-56	55-51	50-46	45-41
修正系数	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75

出让年期	40-36	35-31	30-26	25-21	20 以下
修正系数	0.70	0.65	0.60	0.55	0.50

附件 2

**闽侯县拆迁安置房按协议出让
平均楼面地价测算补交出让金情况表**

序号	名称 乡镇 (街道)	安置房协议出 让平均地价 (万元/亩)	楼面地价 (元/m ²)	假设套 内建筑 面积(m ²)	假设现有 安置房 容积率	应补交出 让金 (元)
1	上街	292.47	1994	100	2.0	178130
					2.5	180430
2	甘蔗	300.81	2051	100	2.0	183545
					2.5	185845
3	荆溪	292.22	1992	100	2.0	177940
					2.5	180240
4	南通	230.75	1573	100	2.0	138135
					2.5	140435
5	南屿	290.86	1983	100	2.0	177085
					2.5	179385
6	竹岐	213.12	1453	100	2.0	126735
					2.5	129035
7	青口、尚干、 祥谦	257.20	1754	100	2.0	155330
					2.5	157630

注：每户按建筑面积 100 m²测算，修正系数为 0.95，划拨价为 15 万/亩（225 元/m²）。