

附件

中卫市市辖区以划拨方式取得的国有住宅和商业房地办理土地出让手续及社会保障补助优惠政策的意见

近年来为解决拆迁群众安置和低收入群体住房问题，市辖区范围内建设了大量经济适用住房和棚户区改造安置住房，但由于这部分住房土地以划拨方式供应，房产上市交易受到一定制约，为了充分保护广大人民群众的根本利益，根据国家相关法律法规及市政府有关文件精神，结合我市实际，现制定中卫市市辖区以划拨方式取得的国有住宅和商业房地办理土地出让手续及社会保障补助优惠政策的意见。

一、制定目的

满足我市市辖区以划拨方式取得的国有住宅(包括已购公有住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房)和商业房(营业房)自愿办理不动产登记的需求。

二、实施范围

中卫市市辖区中心城区东至莫楼路、南至滨河大道、西至常迎大道、北至包兰铁路范围内及超出中心城区范围的地区，以划拨方式取得的国有土地上已建成的住宅(包括已购公有住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房)和商业房(营业房)。

三、土地出让金缴纳标准的确定方式

(一)委托土地评估中介机构将我市市辖区中心城区划分成若干均质区片,并结合我市市辖区中心城区现行土地级别与基准地价更新成果、房地产市场状况及土地招拍挂交易情况,分别评估出各区片国有土地上已建住宅(包括已购公有住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房)及商业房(营业房)的楼面地价,作为缴纳土地出让金的缴费标准。

(二)超出我市市辖区中心城区范围的国有住宅(包括已购公有住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房)及商业房(营业房)可委托土地评估中介机构进行单独评估。

(三)该楼面地价需根据中卫市市辖区中心城区土地级别与基准地价更新情况及时更新。

(四)根据原自治区国土资源厅《关于印发宁夏不动产登记工作中有关问题指导意见的通知》(宁国土资发〔2016〕542号)之相关规定,结合市自然资源和不动产确权登记中心已为部分房屋办理产权的实际状况,同一宗地上的房屋土地使用权起始日期从第一幢楼竣工之日起计算,以保证同一宗地土地使用权具有相同的截止日,在制定土地出让金缴费标准时应制定出不同剩余年期的年期修正系数,在实际收取土地出让金时可按照制定的年期修正系数对土地出让金缴纳标准进行年期修正。

四、土地出让金缴纳标准

(一)已购公有住房和经济适用住房:按相应区片住宅用房楼面地价缴纳标准的10%缴纳土地出让金后,办理出让手续。

(二)以划拨方式取得的国有建设用地上已建棚户区改造安

置住房和其他划拨住宅(含以经济适用住房项目实施建设的拆迁安置房):按相应区片住宅用房楼面地价缴纳标准的40%缴纳土地出让金后,办理出让手续。

(三)以划拨方式取得的国有建设用地上已建安置商业房(营业房):按相应区片商业房(营业房)楼面地价缴纳标准的60%缴纳土地出让金后,办理出让手续。

(四)以国有资产处置方式进行市场公开销售的国有住宅及商业房(营业房):按相应区片相应用途楼面地价缴纳标准的100%缴纳土地出让金后,办理出让手续。

(五)其他类型国有划拨用地申请办理出让手续的,委托土地评估中介机构按《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》有关规定评估缴纳土地出让金后,办理出让手续。

(六)中卫市城区个人已购公有住房和经济适用住房(含以经济适用住房项目实施建设的拆迁安置房)满5年,购房者首次上市出售的,土地出让金缴纳标准按《中卫市城区已购公有住房和经济适用住房上市出售管理办法》(中卫市人民政府令第23号)第十一条执行。

五、具体计算方法

(一)已购公有住房和经济适用住房用地缴纳土地出让金金额=住宅建筑面积×相应区片住宅用房楼面地价缴费标准×10%×年期修正系数。

(二)以划拨方式取得的国有建设用地上已建棚户区改造安置住房和其他划拨住宅用地缴纳土地出让金金额=住宅建筑面积

×相应区片住宅用房楼面地价缴费标准×40%×年期修正系数。

(三)以划拨方式取得的国有建设用地上已建安置商业房(营业房)用地缴纳土地出让金金额=商业用房建筑面积×相应区片商业用房楼面地价缴费标准×60%×年期修正系数。

(四)以国有资产处置方式进行市场公开销售的国有商业房(营业房)及住宅用地缴纳土地出让金金额=处置房屋建筑面积×处置房屋相应用途相应区片楼面地价缴费标准×100%×年期修正系数。

六、国有安置住房社会保障补助相关政策

(一)本次社会保障补助政策仅适用于以划拨方式取得的国有建设用地上已建棚户区改造安置住房和其他国有划拨住宅(含以经济适用住房项目实施建设的拆迁安置房),按相应区片住宅用房楼面地价缴纳标准的40%缴纳土地出让金,办理出让手续的安置住房申请人。

(二)未进行首次登记的棚户区改造安置住房项目,由市住房和城乡建设局完善建设手续并向市自然资源和不动产确权登记中心申请办理国有建设用地和房屋所有权首次登记,首次登记后方可由安置住房申请人办理《不动产权证》,自愿申请缴纳土地出让金的,可由安置住房申请人(卖房人或现有产权人)到市自然资源和不动产确权登记中心申请办理缴纳土地出让金手续。

(三)安置住房申请人在缴纳土地出让金后,沙坡头区人民政府在60个工作日内给予其社会保障补助,按以下优惠政策执行(含市住房和城乡建设局所属安置住房):

1.在 2021 年 8 月 31 日前缴纳的，按照缴纳土地出让金金额的 25%给予社会保障补助；

2.在 2021 年 9 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日前缴纳的，按照缴纳土地出让金金额的 20%给予社会保障补助；

3.在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 6 月 30 日前缴纳的，按照缴纳土地出让金金额的 10%给予社会保障补助。

（四）社会保障补助方式

安置住房申请人按照规定缴纳土地出让金和办理不动产登记后，依据“收支两条线”的原则享受社会保障补助，社会保障补助具体发放流程为：

1.安置住房申请人先行缴纳土地出让金之后，按照规定办理不动产登记，市自然资源和不动产登记中心按月向市社会保险事业管理中心提供不动产登记缴纳土地出让金的安置住房申请人清单，市社会保险事业管理中心核查申请人是否缴纳养老保险费后提交沙坡头区人民政府，由沙坡头区人民政府审核发放《社会保障补助通知书》；

2.符合条件的，由沙坡头区人民政府向市财政局申请补贴，沙坡头区人民政府各相关乡镇将社会保障补助款打入符合补贴安置住房申请人账户。

七、本意见自 2021 年 1 月 14 日施行，有效期至 2026 年 1 月 13 日。

