

洛阳市人民政府文件

洛政〔2017〕38号

洛阳市人民政府 关于解决中心城区划拨土地上房地产转让 历史遗留问题的若干意见

各城市区人民政府，市人民政府有关部门，各有关单位：

为妥善处理我市划拨土地上房地产转让历史遗留问题，切实规范该类问题土地出让办理程序，根据依法行政、尊重历史、实事求是、便民利民的原则，现提出如下意见：

一、对象范围

划拨土地上的房产（经济适用房和已购公有住房除外）经首次或多次转让，并于2016年7月25日洛阳市区实施不动产登记

前取得房产证的房产所有人，申请补办房产对应土地出让手续的，以及划拨土地上已办理房产证的房产经法院裁决或拍卖确定的受让人，申请补办房产对应土地出让手续的，作为划拨土地上房地产转让历史遗留问题。主要包括：

（一）原划拨土地使用权人与现房产所有人共同申请，为现房产所有人补办土地出让手续的；

（二）通过破产企业划拨土地上房产处置获得房产的所有人，申请补办土地出让手续的；

（三）原划拨土地使用权人因企业改制、注销或多次转让等原因不能提出申请，而由现房产所有人一方单独申请补办土地出让手续的；

（四）经法院裁决或拍卖获得划拨土地上房产的所有人或受让人，申请补办土地出让手续的。

对不属于本《意见》适用对象范围的房地产项目，相关部门要严格把关，严禁违规办理。

二、职责分工

国土、房管、规划、财政、税务等部门要明确职责，加强配合，共同做好此项工作。具体分工如下：

（一）房管部门负责确定已售直管公房是否符合有关城镇住房制度改革政策；

（二）规划部门负责明确批准建筑的用途；

（三）财政部门负责按土地出让合同约定收取土地出让金及

滞纳金，并负责土地出让金的使用管理；

（四）税务部门负责确定征税种类和数额，核收税款及滞纳金；

（五）国土部门负责确定房产分摊土地面积，核算补交土地出让金数额。

三、办理程序

（一）申请

原划拨土地使用权人与现房产所有人共同向市国土资源局提出书面申请（原划拨土地使用权人由于种种原因不能提出申请的，现房产所有人需在申请中注明原因），并提交以下相关资料：

1. 《房屋所有权证》；
2. 房产对应土地的权属来源资料及宗地图；
3. 土地使用权发生转移的其他相关证明材料。

（二）征求意见和发布公告

属于法院裁定或拍卖的，因该受让人已经将房产再次过户等原因法院不能出具协助执行通知书的，市国土资源局向法院发函征求意见。房产及所占用划拨土地已经转出，所涉及的划拨土地由市政府收回并出让给现房产所有权人之前，先由市国土部门向社会发布公告，征询异议，公告期限 15 个工作日。公告期满有异议，异议人有明确主张并提供了相应的证据材料，应当不予办理。

（三）核算土地出让金

1. 居民住宅类土地出让金直接按照基准地价核算。非住宅类土地出让金按照评估的出让土地使用权市场价格全额核算，估价基准日以拟出让时确定。

2. 房产所有者所持房产证用途为住宅，属于 2002 年 6 月 30 日前转让划拨土地的，按 1998 年基准地价全额核算。但经查询不动产登记和备案信息，该住宅为其家庭在洛阳市区唯一住宅的，其中属于 1999 年 1 月 1 日前转让划拨土地的，按 1998 年洛阳市城市基准地价的 10%核算。1999 年 1 月 1 日至 2002 年 6 月 30 日前转让划拨土地的，按 1998 年基准地价的 40%核算。

3. 房产所有者所持房产证用途为住宅，属于 2002 年 6 月 30 日后转让划拨土地的，土地出让金按照办理出让手续时的基准地价全额核算。但经查询不动产登记和备案信息，该住宅为其家庭在洛阳市区唯一住宅的，房产 90 平方米以下部分对应土地出让金按照办理出让手续时基准地价的 40%核算；房产 90 平方米以上部分对应土地出让金按照办理出让手续时的基准地价全额核算。

4. 如果原划拨土地使用权人有确切的证据表明或经市政府批准，划拨土地权益价格应留归原划拨土地使用权人的，可由原划拨土地使用权人另行向市政府申请。

（四）确定出让年限

土地所在楼房共用宗已办理过出让的，按原出让截止日期。以前未办理过出让的，按照法定最高年限确定出让年限，1995 年前建设的住宅，出让起始日期按 1995 年 1 月 1 日；1995 年后，

2002年6月30日前建设的住宅，出让起始日期按2002年6月30日；非住宅和2002年6月30日后建设的住宅，出让起始日期按照签订出让合同之日确定。

（五）上报市政府审批

非住宅类土地，经公告期满无异议或者异议不成立的，且申请人同意按本意见规定标准缴纳土地出让金的，市国土资源局依据相关部门意见，研究制定出让方案，按程序上报市政府审批。

住宅类用地，经公告期满无异议或者异议不成立的，由市国土资源局研究办理。

（六）办理土地出让和登记手续

非住宅类用地，由市国土资源局根据市政府批准的出让方案，与申请人签订国有建设用地使用权出让合同。申请人按照出让合同缴清土地出让金并缴纳相关税费后，办理不动产登记相关手续。

住宅类用地，由市国土资源局按照本文件出让金标准与申请人签订国有建设用地使用权出让合同。申请人按照出让合同缴清土地出让金并缴纳相关税费后，办理不动产登记相关手续。市国土资源局与申请人签订国有建设用地使用权出让合同的工作由市不动产中心具体承办。

四、其他问题

（一）对于已售直管公房，经洛阳市住房保障和房产管理局认定，属于“城镇职工根据国家和县级以上地方人民政府有关城

镇住房制度改革政策规定，按照成本价（或标准价）购买的公有住房”的部分，由市国土资源局按照已购公有住房相关规定办理不动产登记；上市出售的，按照已购公有住房上市出售土地出让问题的有关规定签订出让合同和缴纳出让金，由市不动产中心具体承办。

（二）本意见有效期至 2020 年 12 月 31 日。

洛阳市人民政府

2017 年 9 月 9 日

主办：市国土局

督办：市政府办公室二科

洛阳市人民政府办公室

2017年9月13日印发

