

哪些房子需要补缴？
补缴标准又是怎样？
新老政策以什么时间为界？

一张表算清“划拨转出让”需补缴多少钱

记者 程旭辉

这段时间引发市民广泛关注的“划拨转出让”补缴标准政策有变动一事，确切地说，是指私人住宅在产权证上登记的土地性质，原来是“国有划拨”性质的，如要转为“国有出让”性质，则需要补缴土地出让金；而补缴的标准，新老政策有较明显的差异。1月3日，市国土资源局发布了《个人划拨住宅补办出让新政策相关问题解答》。

“划拨转出让”各自需要交多少钱？

这里面，有四个关键问题需要搞清楚：1.哪些房子需要补缴？2.原来的补缴标准是怎样的？3.新的补缴标准又是怎样的？4.新老政策以什么时间为界？

第1个问题，明确为：拆迁安置房，以分摊或共用宗登记的普通商品住宅，“划拨转出让”均需补缴土地出让金。再具体一点说，目前市区住宅中土地性质为“国有划拨”的，主要是拆迁安置房、房改房和1998年房改之前的一些商品住房。大家不妨回家翻翻土地证或者不动产权证，看自己房子的土地性质是不是属划拨的。如果是划拨的，不转成出让，则在卖房子时候必须补缴土地出让金后才能买卖。另外，土地性质一般也为国有划拨的经济适用房，以及部分以独立宗地登记的土地为国有划拨性质的别墅、四合院等住宅，有另外的补缴标准，不在此次新政策的对象范围之内。

第3个问题，明确为：新老政策过渡期至2019年5月底结束。即2019年5月31日之后，“划拨转出让”补缴土地出让金将施行新的补缴标准。

下面这张表格，可以一目了然算清新旧补缴标准下“划拨转出让”各自需要交多少钱。

“划拨”转“出让”土地出让金新旧补缴标准对照表

时间	2019年5月31日前		2019年5月31日后	
地价	土地级别	地价 (原老三区)	土地级别	楼面地价 (除奉化外的市五区)
	一级	703元	一级	6903元
	二级	573元	二级	6407元
	三级	391元	三级	5694元
	四级	213元	四级	3608元
	五级	112元	五级	2386元
	六级	78元	六级	1282元
			七级	959元
			八级	710元
计算公式	地价×土地面积		楼面地价×3%×房产面积	
举例	住房所处地段:一级地段； 房屋建筑面积:100平方米； 土地面积:10平方米			
	原政策需补缴		新政策需补缴	
	703*10 = 7030元		6903*3%*100 = 20709	

如何判断自己的房子处于哪个土地级别？

按照2017年初市政府《关于公布实施宁波市区新一轮基准地价的通知》，除奉化外的其他五个区，土地级别范围分别如下面表格所示。大家可以对照着看。

市国土资源局也明确，不动产权证或国有土地使用权证上登记的住宅土地性质只显示为“国有”的，可以去不动产登记机构查询，看到底是“国有划拨”还是“国有出让”。下一步，各区国土资源分局会视情公布国有划拨小区的名单。

海曙区城市土地级别范围

级别	级别范围
一级	西界北起余姚江南岸,沿望京路西侧北斗河、护城河南下至中山西路经长春路至兴宁桥西。东以余姚江、奉化江为界。
二级	一级地外侧。东以江北区二级地、余姚江、奉化江为界,北以环城北路为界,西以铁路为界。南界沿铁路南侧的祖关山河南下,经南塘河北上,接铁路东抵奉化江。
三级	二级地以外。北以余姚江、江北区三级地为界;西以机场路为界;南界自机场路沿启运路东进,至雅戈尔大道南下,接杭甬高速东进,至南塘河南下,至雅源北路东抵奉化江。
四级	三级地以外。北以甬江为界;西界自余姚江南岸,沿望春桥西规划路和乡成大道东侧河流南下达通途西路,再往西至学院路,沿学院路往南抵跃进江,再沿藕缆桥路南侧河流达薛家南路,往南至环城南路,东拐后向南经跃进江、板桥港、机场路至鄞县大道,沿鄞县大道向东至奉化江西岸。
五级	四级地以外土地。西界北自余姚江南岸沿甬金高速南下至汇士路(集北路)西拐,再沿集旺路南下到纬五路西延至广蔺路,沿广蔺路南下经春华路东抵甬金高速,沿甬金高速往南达宁波机场南侧。南界自环机场规划路、214省道和鄞州大道迄奉化江西岸。
六级	(1)五级地以外。西界北自余姚江南岸沿宁波绕城高速南下,经甬金高速、洞桥镇规划区南缘达鄞江北岸;南界沿鄞江向东至奉化江。 (2)横街镇、章水镇、龙观乡、鄞江镇的建成区及规划建设区。
七级	六级地以外,行政界线范围内的平原农用地区。
八级	七级地以外成片的山地、林地。

鄞州区城市土地级别范围

级别	级别范围
一级	北界自甬江东岸沿通途路往东至江东北路,往南接民安路,向东抵徐戎路,再向南经惊驾路达中兴路。东以中兴路为界,南以兴宁路为界,西以甬江和奉化江为界。
二级	一级地以外。东界福明路;南界铁路;西界甬江和奉化江;北界自甬江南岸沿中兴北路、中兴路南下,经通途路往东达福明路。
三级	二级地以外。北以甬江为界;东界自常洪隧道南沿世纪大道抵通途路向东达福庆北路、福庆南路、新市路;西以奉化江为界,和海曙区三级地相连;南界西起奉化江东岸沿鄞县大道向东至创新路,沿创新路北上达杭甬高速向东至世纪大道再向北到铁路,沿铁路往东接新市路。
四级	三级地以外。北以甬江为界;东界自甬江南岸经聚贤路—盛莫北路达杭甬高速西转至下应北路,再南下至鄞县大道,经金峨路达鄞州大道。南界沿鄞州大道往西经广德湖南路北上到日丽中路向西经宁西线、下江至奉化江东岸。西界以奉化江东岸为界。
五级	(1)四级地以外土地。西界自奉化江南下句章中路以南规划路,再东拐至明光路,再经横塘河以南小路—环镇北路—环镇南路达甬台温高速,沿甬台温高速北上接绕城高速东延至甬台温铁路;东界北自甬江南岸沿东环北路、东环南路南下至富强路东延规划路西拐接甬台温铁路后南行与绕城高速相接。 (2)东和南以中塘河、东钱湖岸线为界;北以玉泉北路及其向东延伸段为界。西以东钱湖大道为界。
六级	(1)五级地以外。西界以奉化江为界;南界沿绕城高速向东达明辉路,沿明辉路向南接明州大道直达甬台温高速,过甬台温高速沿景家岸村以北道路、陈家团村河流达甬新河,沿甬新河北上达定桥路,经定桥路往东至新宁横路南下抵甬台温铁路,经甬台温铁路、甬台温复线高速达明州大道,再往东以东钱湖风景区湖岸平地、低岗地貌界线为界。东界北自鄞州和北仑边界沿绕城高速南下,和东钱湖风景区湖岸平地、低岗地地貌界线连接。北与北仑、江北六级地相连。 (2)五乡镇、横溪镇、东吴镇、塘溪镇、咸祥镇、瞻岐镇的建成区及规划建设区。
七级	六级地以外,行政界线范围内的平原农用地区。
八级	七级地以外成片的山地、林地。