

# 土地性质为“国有划拨”的住宅 买卖过户或被征收,要补缴费用

近段时间,中心城区有多个地方启动征收,一些老小区的居民可能已经注意到,在计算待拆住房评估价值时,有一笔要扣减的费用,即“划拨转出让”应补缴的土地出让金。

事实上,包括一些土地性质为“国有划拨”的拆迁安置房,通过二手房市场买卖,在办理过户手续时,也会碰到要补缴这笔费用。

这是什么样性质的一笔费用?补缴标准如何?如何办理补缴手续?我们在采访市资规局方面后,就此问题专门做一期答疑,把这个问题说透。

**问题一:**“划拨转出让”具体是个啥?

**答:**简单说,就是你家的房子,如果土地证或者不动产权证上注明的土地性质是“国有划拨”的,不去转成“国有出让”的话,以后卖房子或被征收时,就得补缴一笔土地出让金。这种基本都是老小区内老房子。

**问题二:**我的房子土地证上只注了“国有”两个字,究竟是“划拨”的还是“出让”的,看不出来,甚至我邻居的老房子,土地性质这一栏什么都没注,这种怎么认定?

**答:**遇到这种情况,请向不动产登记机构查询。

**问题三:**“国有划拨”的房子,必须去办理“转国有出让”吗?

**答:**如果你确定房子在拆迁之前都不会卖,那不用专门跑去不动产登记部门交钱办这个手续。

另外,如果你这房子想好是继承给亲人的——只限配偶、子女、父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母,也不用去交钱办这个手续,因为继承时是可以直接办过户,继续保留“国有划拨”性质的。

**问题四:**补不补缴土地出让金,对于将来拆迁有什么影响?

**答:**在房屋征收时,若被征收住宅房屋的比准案例的土地使用权类型设定为国有出让,而被征收房屋土地使用权类型为国有划拨的,评估时需要扣除相应的土地出让金。国有土地上房屋征收的安置房土地性质,一般为国有出让。

简单来说,如果你的房子土地性质是国有划拨,一直没补缴土地出让金给它转为“国有出让”,那么遇到拆迁,虽然安置房会自动定为“国有出让”,但这笔土地出让金也是省不了的,因为拆迁评估时会扣除你应补缴的土地出让金。

**问题五:**拆迁安置房若要出售,是否必须先缴纳土地出让金?土地出让金怎么计算?

**答:**划拨方式的拆迁安置房若要出售,必须先缴纳土地出让金。土地出让金按照建筑面积乘以现行基准楼面地价的3%补缴(详细算法见下面附表)。

**问题六:**如果住宅房屋的土地使用权为划拨性质的,在房屋征收评估时,要在补偿金中扣除相应的土地出让金。土地出让金的计价是按照地区划分吗?

**答:**土地出让金补缴计价参照《宁波市人民政府办公厅关于市区国有划拨土地使用权补办出让的若干意见》(甬政办发【2018】92号)执行。分为两大种情况:

1.商品住宅用地:以独立宗登记的商品住宅用地,按评估期日的国有出让建设用地使用权市场评估地价的50%比例补缴土地出让金;以分摊或共用宗登记的住宅用地,按现行基准楼面地价的3%补缴土地出让金。

2.拆迁安置房用地:按现行基准楼面地价的3%补缴土地出让金。

“划拨转出让”土地出让金补缴标准表如下:

土地级别	楼面地价 (除奉化外的市五区)
一级	6903元
二级	6407元
三级	5694元
四级	3608元
五级	2386元
六级	1282元
七级	959元
八级	710元

**计算公式**

楼面地价×3%×建筑面积

**举例**

房屋情况:分摊或共用宗登记或拆迁安置房,一级地段、建筑面积100平方米

**补缴费用**

6903元×3%×100=20709元

**注意**

分摊或共用宗登记或拆迁安置房,计算时不用管土地面积

**问题七:**现状不动产权证上用地性质为划拨,缴纳后是否会改为出让?

**答:**现状不动产权证上用地性质为划拨,缴纳土地出让金后改为出让,其他信息不变。

**问题八:**房屋不过户的话,单独缴纳土地出让金是否可行?

**答:**房屋不过户的情况下,也可以申请补缴土地出让金。

**问题九:**缴纳土地出让金可以提取公积金账户余额吗?

**答:**不可以。

**问题十:**到哪里办理?需提交哪些资料?

**答:**受理地点在各区行政服务中心。提交材料包括不动产权证(或土地证和房产证);申请人身份证明复印件(委托申请的,同时收取受托人身份证明复印件);国有划拨住宅用地补办出让申请表(现场填写)。 记者 曾梅

## 油价今起小幅上调 95号汽油上涨0.06元/升

本报讯(记者 黎莉 通讯员 邱萍) 油价又有新变化。记者从中石化宁波分公司相关负责人处了解到,根据发改委下发的调价通知,今日零时起,国内成品油零售限价将迎来今年第10次上调,对应汽、柴油零售限价每吨分别上调70元/吨、65元/吨。

具体来看,本次调价后,宁波地区92号汽油调整为9439元/吨,7.11元/升,每升上调0.06元;95号汽油调整为9974元/吨,7.56元/升,每升上调0.06元;98号汽油调整为10686元/吨,8.28元/升,每升上调0.06元;0号车用柴油调整为7900元/吨,6.76元/升,每升上调0.05元。此次上调后,消费者出行成本将略有增加,以油箱容量为50升的家用轿车为例,加满一箱95号汽油将较之前多花3元。

## 本期民生商品价格有所下降

本报讯(记者 谢斌 通讯员 李莉) 昨天,宁波市发改委公布了新一期民生商品价格监测信息。

据监测,与上期(6月29日~7月5日,下同)相比,本期(7月6日~7月12日,下同)列入民生商品价格监测范围的超市49种商品价格总水平基本平稳,菜市场98种商品价格总水平环比下跌0.53%。

本期超市商品价格总水平基本平稳。本期超市49种监测商品价格较上期14涨25平10跌,价格总水平较上期持平。从种类来看,大米、食用油价格平稳,肉、蛋、鱼价格小幅上涨,牛奶、水果价格小幅波动,方便面、调味品价格略有下跌,蔬菜价格以跌为主。从具体品种来看,猪肉(去骨后腿肉)、芹菜和蒙牛纯牛奶价格涨幅居前,零售均价分别上涨8.47%、4.51%和3.73%;丝瓜、蒜苗和胡萝卜价格跌幅居前,零售均价分别下跌10.83%、10.45%和9.80%。

本期菜市场商品价格总水平由涨转跌。本期菜市场98种监测商品价格较上期35涨31平32跌,价格总水平由涨转跌,平均跌幅0.53%。从种类来看,食用油、肉类、蛋类价格小幅上涨,豆制品、调味品价格基本平稳,蔬菜、水产价格涨跌互现。从具体品种来看,尖椒、青菜和大白菜价格涨幅居前,零售均价分别上涨8.03%、7.06%和5.97%;茄子、莲藕和鲜羊肉价格跌幅居前,零售均价分别下跌28.16%、5.36%和3.96%。

单位:元/500克

商品	海曙中心菜市场	南苑菜市场	华严菜市场	孔浦菜市场	甬港菜市场	江北白沙菜市场
鲜猪肉	16.40	15.00	17.00	16.00	19.00	14.00
鲜牛肉	55.00	55.00	55.00	55.00	49.00	55.00
鲜羊肉	42.00	48.00	50.00	45.00	40.00	45.00
菠菜	6.30	6.50	6.00	7.00	7.50	6.00
小白菜	3.10	4.00	4.50	5.00	5.00	4.00
大白菜	1.80	2.00	2.00	2.50	2.00	2.50
韭菜	5.30	4.00	4.50	5.00	5.50	5.00
空心菜	3.70	4.00	5.00	5.00	4.00	5.00
芹菜	5.20	5.00	6.00	6.00	7.00	6.00
香菜	6.00	11.00	9.00	13.00	11.00	10.00
丝瓜	4.60	4.00	5.00	5.00	5.50	4.00
胡萝卜	3.20	2.00	4.00	5.00	5.00	4.00
山药	6.70	7.00	7.00	8.00	8.00	8.00
生姜	12.00	7.00	7.00	8.00	7.00	8.00
蒜头	8.60	7.00	8.00	8.00	8.00	7.00
土豆	2.60	2.00	3.00	3.00	3.00	3.00
芋艿	6.20	4.00	5.00	8.00	8.00	6.00
尖椒	5.10	4.00	5.00	5.00	6.50	5.00
茄子	4.80	7.00	5.00	7.00	7.50	5.00
青椒	5.40	-	6.00	6.00	7.00	5.00
西红柿	4.30	3.00	5.00	5.00	4.00	4.00



二维码  
小编工作微信



本栏目由宁波市房产市场  
管理中心与本报共同主办