**《慈溪市国有土地使用权补缴出让金暂行办法》起草说明**

**（信息公开版）**

一、制定背景

随着房地产市场的回暖，土地资源的资产价值日益显现，现划拨土地补缴出让金标准是以《关于切实加强地价管理的若干意见》（慈政发〔2004〕12号）为依据。2018年7月，宁波市人民政府办公厅出台《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），根据文件的规定，结合我市实际，重新起草了《慈溪市国有土地使用权补缴出让金暂行办法》。

二、制定依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》

（二）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（三）《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》（国土资源部令39号）、《协议出让国有土地使用权规范》（国土资源部令21号）

（四）《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）（以下简称“规范”）

（五）《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》（甬政发〔2018〕92号） （以下简称“意见”）

三、几点说明

1.个人多、高层和低层住宅用地补缴土地出让金基本延续原慈政发〔2004〕12号文件规定，多层、高层住宅用地按基准地价的5%补缴，低层住宅用地按基准地价的40%补缴。

2. 2014年和2015年相继出台了关于保障性住房和人才公寓的补缴政策，并在收益金等价款中已包含了出让金的补缴，按原慈政发〔2014〕149号、慈政发〔2015〕64文件执行，不再另行规定。

3.商服用地和工矿仓储及其它用地的补缴标准参照宁波文件执行。