**慈溪市国有土地使用权补缴出让金暂行办法**

（征求意见稿）

为加强国有土地资产管理，规范土地市场，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》和《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）等相关规定，结合我市实际，制定本办法。

一、适用范围

本市行政区域范围（除杭州湾新区）内国有土地使用权补缴出让金的，适用本办法。

二、补缴出让金的情形

1.国有划拨土地经批准办理补缴出让的；

2.国有出让土地经批准改变原出让合同约定的使用条件的；

3.其他应补缴出让金的情形。

三、地价评估及认定程序

1.评估机构接受市自然资源和规划局委托，明确估价目的等基本事项；

2.评估机构拟订估价工作方案，收集所需背景资料；

3.评估机构应实地查勘后选定估价方法进行评估；

4.评估机构确定估价结果，提交市自然资源和规划局；

5.市自然资源和规划局作为地价管理部门根据规定的地价审核制度对地价评估结果进行集体评审；

6.市自然资源和规划局出具地价评估结果认定意见。

四、国有划拨土地补缴出让金的标准

**（一）住宅用地**

1.个人的多、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，超占部分已经处罚的按基准地价的全额补缴；

3.机关企事业单位自建住宅用地处置的按评估价的50%补缴。

**（二）商服、工矿仓储及公共管理与公共服务等其它用地**

按评估期日的国有出让建设用地使用权市场评估地价的一定比例补缴土地出让金，其中商服用地补缴比例为50%，工矿仓储及其它用地补缴比例为40%。

**（三）保障性住房用地**

1、经济适用房和限价房，补缴出让金标准按《关于规范慈溪市保障性住房上市交易的实施意见》（慈政办发〔2014〕149号）规定执行;

2、人才公寓，补缴出让金标准按《慈溪市人才住房保障暂行办法的通知》（慈政办发〔2015〕64号）规定执行;

3、住房困难户经审批取得的，多、高层住宅用地按税务部门核定的计税价格与原购买差价的55%补缴；低层住宅用地按基准地价的65%补缴，超占部分已经处罚的按基准地价的全额补缴(仅适用于白沙路、古塘、浒山、宗汉四街道及横河镇)。

**（四）国有土地改变使用条件**

1.改变土地用途等使用条件的，按评估期日新土地使用权用途市场评估价与评估期日原土地使用权用途市场评估价的差额补缴；

2.对超过约定容积率建筑面积100平方米以下的按原取得时的楼面地价全额补缴；100平方米以上的按评估期日的评估地价全额补缴，工业用地超过约定容积率的按相关规定执行。

**五、其它**

1、划拨土地使用权经市场评估补缴土地出让金的，工业用地和容积率小于1的地块，按土地面积、地面地价补缴，其余一律按建筑面积、楼面地价补缴；

2.基准地价按市政府公布的最新基准地价执行；

3.本办法自发文之日起实施，原《关于切实加强地价管理的若干意见》（慈政发[2004]12号）文件同时作废。