

伊春市人民政府文件

伊政规〔2021〕4号

伊春市人民政府 关于印发伊春市已购公有住房和经济适用住房 上市交易补缴土地出让金实施办法的通知

各县（市）、区人民政府，市政府各直属单位，中、省属各单位：

《伊春市已购公有住房和经济适用住房上市交易补缴土地出让金实施办法》已经市政府十四届五十八次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



伊春市已购公有住房和经济适用住房 上市交易补缴土地出让金实施办法

第一条 为进一步规范我市已购公有住房和经济适用住房上市交易管理，堵塞国有资产流失渠道，根据《经济适用住房管理办法》（建住房〔2007〕258号）、《关于已购公有住房和经济适用住房上市出售中有关土地问题的通知》（国土资用发〔1999〕31号）及有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 伊春市各县（市）、区已购公有住房和经济适用住房以及划拨用地取得土地使用权的住房上市交易适用本办法。

第三条 购买经济适用住房满5年，方可上市交易。房屋交易需补缴的土地出让金由房屋所有权人缴纳或双方协商确定缴纳人。

第四条 补缴土地出让金计算方式

已购公有住房和经济适用住房上市出售补交土地出让金或相当于土地出让金价款的计算公式为：

$$\text{补交土地价款（元）} = \text{标定地价（元/平方米）} \times \text{缴纳比例（10\%）} \times \text{上市房屋分摊土地面积（平方米）} \times \text{年期修正系数}$$

已有标定地价的城镇，不再另行评估。已有基准地价但未评估标定地价的城镇，可在简化修正系数体系后，采用基准地价系数修正法测算标定地价，测算公式为：

标定地价（元/平方米）= 基准地价（元/平方米）× 区位修正系数 × 容积率修正系数

上述公式中，上市房屋尚未确定分摊土地面积的，可用上市房屋建筑面积（平方米）× 整幢建筑总用地面积（平方米）/ 整幢建筑总建筑面积（平方米）计算公摊土地面积后，直接按上述公式确定应缴纳的土地出让金或相当于土地出让金价款。区位修正系数由各地依据房屋所处的位置、交通便捷程度、基本生活设施和公用服务设施状况、环境质量等因素，对照基准地价因素修正体系具体确定，变动范围一般为 -20% 至 +20%。容积率修正系数根据基准地价修正系数体系确定。年期修正系数的参考标准附后。

第五条 关于土地使用权出让年期的确定

已购公有住房和经济适用住房所在宗地为划拨土地的，从同一建筑的第一套房屋上市交易之日起计算土地出让年期，确定出让土地使用权截止日。此后其它各套房屋上市时，其土地出让年期相应缩短，以使同一宗地的房屋出让土地使用权保持相同的截止日。

已购公有住房所在宗地为出让土地的，其土地出让年期仍以原《国有土地使用权出让合同》和《国有土地使用证》规定的出让年期为准，明确相应的剩余使用年期。土地出让年期最高不超过 70 年。

第六条 各县（市）、区办理已购公有住房和经济适用住房（门市）上市交易的，到各县（市）、区自然资源部门行政服务

窗口进行申请。

第七条 各相关职能部门应加强协调，优质服务，各尽其职，随不动产登记申请及时办理已购公有住房和经济适用住房（门市）上市交易补缴土地出让金工作。

第八条 本办法自发布之日起施行。

年期修正系数的参考标准

出让年限	70~66	65~61	60~56	55~51	50~46	45~41
修正系数	1.00	0.95	0.90	0.85	0.80	0.75
出让年限	40~36	35~31	30~26	25~21	20以下	
修正系数	0.7	0.65	0.6	0.55	0.5	

抄送：市委各直属单位，伊春军分区。

市人大办，市政协办，市法院，市检察院。

伊春市人民政府办公室

2021年1月20日印发