

嵊泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款 实施标准成果汇总 (送审稿)

一、项目概述

划拨土地是具有社会主义特色的土地使用特性，也指划拨土地使用权，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。依规定，划拨土地使用权未经批准不得从事转让、出租、抵押等经营活动，但在实际上大量存在划拨土地入市交易情况，特别是住房制度改革以来存在的房改房、经济适用房中的划拨土地。《中华人民共和国城市房地产管理法》中规定：“以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当按照国务院规定，报有批准权的人民政府审批。有批准权的人民政府准予转让的，应当由受让方办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地使用权出让金。”

嵊泗县目前同样也存在大量的划拨土地，这部分土地若要入市交易，就必须向政府补缴土地使用权地价款，特别是个人住宅划拨用地地价款补缴金额，关系着老百姓切身利益，因此如何确定公正合理的划拨土地地价款补缴金额，是一个涉及民生的重要课题。以往补缴土地地价款工作是采用单个评估的方式，但在具体补缴工作中发现，嵊泗县由于同一区域内住宅，特别是划拨个人住宅一般是同一时期建造，建筑结构十分相似，土地价格相似，补缴的土地地价款也十分接近，单个评估工作量大，过程重复。为便于政府统一管理，嵊泗县自然资源和规划局决定对嵊泗县内的已建成房屋涉及的住宅用地制定划拨土地补缴地价款的实施标准。嵊泗县2017年城镇基准地价中虽然有涉及划拨土地使用权溢价及划拨土地使用权补缴地价款的应用建议，但考虑到基准地价在制定时最主要参考市场价格水平，与以往实际个人住宅划拨用地地价款补缴金额差距较大，如果完全依照基准地价的水平进行地价款的补缴，会明显提

高老百姓经济负担，不利于社会稳定。因此嵊泗县自然资源和规划局特委托本公司对嵊泗县域内的个人住宅划拨土地进行综合研究，并针对个人商品住宅套房（包括普通商品房、房改房、公有住房（含集资房）、农民公寓房、经济适用房、拆迁安置套房等）和个人私宅（包括平房、联排房、单家独院式房屋等）分别重新确定合理的个人住宅划拨用地应补缴土地地价款实施标准。

二、 测算范围及基准条件确定

（一）范围

本次个人住宅国有划拨用地补缴地价款实施标准测算范围覆盖嵊泗县行政区划内的所有陆地范围，具体包括菜园、洋山、嵊山等 3 个镇和五龙、黄龙、枸杞、花鸟等 4 个乡所辖的陆地部分。

（二）土地用途

本次划拨用地补缴地价款测算只涉及住宅用地出让价格、划拨权益价格及其差额。

（三）内涵及基准条件

本次嵊泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款实施标准是个人商品住宅套房或个人私宅住宅用地国有出让价格与划拨权益价格的差价，这个差价对应的基准条件为：

1、针对个人商品住宅套房（包括普通商品房、房改房、公有住房（含集资房）、农民公寓房、经济适用房、拆迁安置套房等），容积率为 1.0、建筑密度 100%的二层楼面地价；针对个人私宅（包括平房、联排房、单家独院式房屋等），住宅用地出让价格、划拨权益价格对应的容积率均为 3.0 的地价。

2、土地使用年限均按照最高土地出让年限设定，即 70 年。

3、开发程度按外围五通（宗地红线外通上水、通下水、通路、通电、

通讯) 配套, 场地内部平整的状态设定。

(四) 土地还原率

参照嵊泗县 2022 年城镇基准地价, 居住用地土地还原率取 6.8%。

(五) 测算期日

本次个人住宅国有划拨用地补缴地价款标准对应的测算期日为 2022 年 1 月 1 日。

三、 技术思路

1、由于本次嵊泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款实施标准覆盖嵊泗县全部陆域土地, 因此首先需根据区域差异性和相似性划分均质地域。考虑到同步进行的嵊泗县 2022 年城镇基准地价更新成果从土地区位条件入手, 采用多因素综合评价法评定出的土地级别, 已很好地反映了土地质量的区域分布差别, 因此本次个人住宅国有划拨用地补缴地价款实施标准的均质地域划分与嵊泗县 2022 年城镇基准地价更新成果中居住用地的土地级别范围一致;

2、对近三年来嵊泗县实际补缴案例进行收集整理, 经标准化处理后, 通过样本平均值法和因素比较法得到各级别实际补缴地价款平均水平;

3、根据嵊泗县的实际情况, 在实际补缴地价款平均水平基础上, 结合区域房地产市场以及补缴人的承受能力等情况, 得到各级别合理的个人商品住宅套房和私宅各自补缴地价款标准;

4、考虑到上述补缴地价款标准是在统一“基准条件”下的各级别平均补缴地价款金额, 而实际补缴地价款的宗地条件与“基准条件”会有个别差别因素, 最后再针对影响个人商品住宅套房和私宅补缴地价款金额的个别差别因素, 编制相应的修正系数表。

四、 划拨用地补缴地价款标准的确定结果

通过上述技术过程, 在以往实际补缴地价款水平基础上, 参考基准地价应补缴地价款金额, 征询专家意见, 确定合理的上涨幅度, 得到本

次嵊泗县个人商品住宅套房和个人私宅划拨用地补办地价款标准。则本次划拨用地补办地价款标准及修正体系如下表:

表 1 嵊泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款标准

单位：元/平方米

乡镇	级别	范围描述	补缴地价款标准	
			个人商品住宅套房 楼面单价	个人私宅 地面单价
菜园镇	I	沙河路—菜圃路—海滨西路—海光路—望海路—山海路延伸至海边—小路—望海路—海滨东路—渔光弄—前高厂弄—官前巷—天弓路—东海路—横山园一弄—乔迁弄—新官弄—声波弄—高阜巷—文舞弄——东惠民弄—沙河路	225	1100
	II	一级地以外，海光路北侧区域（含西城区规划范围）；海滨西路西侧区域—虎石弄—长春园、丰田园边界—仰天院路—芳麓园边界—育才路—晶湾园边界—山边—沙河路—短弄堂—登山弄—长寿弄—医防弄—文舞弄—沙河路—菜圃路—海滨西路—山边—虎石弄；横山园一弄—山边—天弓路—东海路—横山园一弄；海滨东路东侧盐业局起沿山边至小菜园码头区片—官山弄西侧区域	160	775
	III	一、二级地外，菜园镇城区建成区、基湖村建成区、青沙村建成区范围、南长涂周边部分区域	75	370
	IV	一、二、三级地外，青沙村（除北鼎星岛）、基湖村、高场湾村、石柱村、马关社区关岙村、金平社区黄泥坎围垦区、马关南面围垦区	60	240
	V	一、二、三、四级地外，金平社区黄泥坎围垦区外其他区域、马关社区小关岙村和马迹山	50	155
	VI	一、二、三、四、五级地外的其他区域	30	100

表1 嵊泗县个人住宅国有划拨用地补缴地价款标准（续表）

单位：元/平方米

乡镇	级别	范围描述	补缴地价款标准	
			个人商品住宅套房	个人私宅
			楼面单价	地面单价
洋山镇	I	圣大路—菜场南弄—共建路—云鹤路—府西路—隆城花园以南规划道路—圣姑路—圣大路；圣姑路西侧区域	80	420
	II	盐田河路-云浦路-景观大道、镇区中心外围居民区	70	200
	III	一、二级地外洋山镇其余区域（除滩浒社区）	55	180
	IV	滩浒社区	35	110
嵊山镇	I	交通路沿线—陈钱山路以南区域、以北至镇政府区域（包括镇政府）；泗洲塘路—构嵊线沿海岸线区域	110	450
	II	一级地以外的其他评估区域（除壁下村）	50	170
	III	壁下村	30	100
枸杞乡	I	文化广场—东规划路—沙滩—共建路—欣欣巷—环城路—文化广场	75	370
	II	一级地以外的其他评估区域	45	150
五龙乡	I	东海渔村建成区范围	40	120
	II	一级地以外的其他评估区域	35	110
黄龙乡	I	乡政府所在地建成区范围	35	110
	II	一级地以外的其他评估区域	30	100
花鸟乡	I	乡政府所在地建成区范围	35	110
	II	一级地以外的其他评估区域	30	100
小洋山	/	小洋山所辖区域	78	385
备注	<p>1、个人商品住宅套房（包括普通商品房、房改房、公有住房（含集资房）、农民公寓房、经济适用房、拆迁安置套房）的补缴地价款标准以建筑面积为单位计算；个人私宅（包括平房、联排房、单家独院式房屋等）的补缴地价款标准分为以土地面积为单位计算。</p> <p>2、具体范围详见各乡镇城镇基准地价居住用地级别图。</p>			

表2 住宅用地交易年期修正系数

使用年期	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
修正系数	0.0643	0.1245	0.1809	0.2337	0.2831	0.3294	0.3728	0.4133	0.4513	0.4869
使用年期	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
修正系数	0.5202	0.5514	0.5806	0.608	0.6336	0.6575	0.68	0.701	0.7207	0.7391
使用年期	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
修正系数	0.7564	0.7725	0.7877	0.8018	0.8151	0.8275	0.8391	0.85	0.8602	0.8697
使用年期	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
修正系数	0.8787	0.8871	0.8949	0.9022	0.9091	0.9155	0.9215	0.9272	0.9325	0.9374
使用年期	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
修正系数	0.942	0.9464	0.9504	0.9542	0.9578	0.9611	0.9642	0.9672	0.9699	0.9724
使用年期	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
修正系数	0.9748	0.9771	0.9792	0.9812	0.983	0.9847	0.9863	0.9879	0.9893	0.9906
使用年期	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
修正系数	0.9918	0.993	0.9941	0.9951	0.9961	0.997	0.9978	0.9986	0.9993	1
备注	<p>①此修正对个人商品住宅套房和个人私宅划拨用地补缴地价款计算均适用；</p> <p>②当宗地土地剩余使用年限介于上述所列年限之间时，可通过《城镇土地估价规程》规定的公式确定相应修正系数。公式如下：</p> $K = [1 - 1/(1+r)^m] / [1 - 1/(1+r)^n]$ <p>式中：K—交易年期修正系数 r—土地还原率（取6.8%） m—待估宗地的使用年期 n—最高出让年期</p>									

表3 多层住宅建筑楼层地价差价修正系数表

层数 总层数	1	2	3	4	5	6	7
2	0.942	1					
3	0.856	1	0.964				
4	0.868	1	1.078	0.965			
5	0.876	1	1.045	1.059	0.950		
6	0.889	1	1.054	1.060	1.000	0.970	
7	0.902	1	1.063	1.098	1.091	0.944	0.895
备注	此修正只针对个人商品住宅套房划拨用地补缴地价款						

表4 住宅用地容积率修正系数表

容积率	≤0.5	0.8	1.0	1.5	2.0	2.5
修正系数	0.92	0.90	0.92	0.94	0.96	0.98
容积率	3.0	3.5	4.0	4.5	5.0	≥5.0
修正系数	1.00	1.04	1.08	1.12	1.16	1.20
备注	<p>①此修正只针对个人私宅划拨用地补缴地价款的计算</p> <p>②当宗地容积率介于上述所列的容积率之间时,应通过线性插值法确定相应的修正系数。插值法公式如下:</p> $K=K_1+(K_2-K_1)/(R_2-R_1)\times(R-R_1)$ <p>其中: K—容积率修正系数 R—具体宗地容积率 R₁、R₂—表中列举容积率指标 K₁、K₂—对应 R₁、R₂ 容积率下的修正系数</p>					

五、应用建议

（一）适用范围

本次测算的标准适用于嵊泗县域内原属国有划拨性质的个人商品房、房改房、公有住房（含集资建房）、农民公寓房、经济适用房、拆迁安置套房、个人私宅（包括平房、联排房、单家独院式房屋等）等，涉及房地产转让的应补办土地出让手续的情况。转让范围包括出售、交换、赠与（包括遗赠）；法定继承不属于转让行为，允许保留划拨。未发生房地产转让行为的，除自建的个人私宅外，由使用权人自愿申请补办出让，也适用本标准缴纳土地使用权地价款。

本标准不适用于个人私宅涉及房屋翻建增加容积率等其他情形的国有划拨土地补办出让。

（二）应用说明

适用范围内的普通商品住宅套房和个人私宅办理补办土地出让手续，具体宗地缴纳土地使用权地价款额的测算可按以下步骤：

1. 普通商品住宅套房（包括普通商品房、房改房、公有住房（含集资房）、农民公寓房、经济适用房、拆迁安置套房）国有划拨用地补缴地价款总额=房屋建筑面积×补缴地价款标准（附表1）×使用年期修正系数（附表2）×楼层修正系数（附表3）。

2. 个人私宅（包括平房、联排房、单家独院式房屋等）国有划拨用地补缴地价款总额=土地面积×补缴地价款标准（附表1）×使用年期修正×容积率修正系数（附表4）。

六、结果分析

经计算，本补缴标准与近三年实际补缴出让金水平比较存在一定幅度的涨幅，其中菜园镇城区涨幅在30%左右，其余区域涨幅在10%-25%左右，本标准结果主要是结合区域房地产市场以及补缴人的承受能力等情况而综合制定，涨幅较为合理。