

莆田市自然资源局文件

莆自然资〔2021〕331号

莆田市自然资源局关于莆田市个人房地产转让 涉及划拨性质用地处理意见的补充通知

各区（管委会）自然资源局（分局），局机关相关科室、直属事业单位：

根据《福建省人民政府办公厅关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案的通知》（闽政办〔2020〕49号）、《自然资源部关于加快解决不动产登记若干历史遗留问题的通知》（自然资发〔2021〕1号）、《莆田市人民政府关于公布莆田市2019年城镇基准地价的批复》（莆政综〔2021〕76号）及《莆田市自然资源局关于莆田市个人房地产转让涉及



划拨性质用地处理意见的通知》（莆自然资〔2021〕266号）等有关规定，为妥善解决历史遗留问题，回应社会关切，维护群众合法权益，经研究，现就有关事项具体补充通知如下：

一、关于个人自建房划拨土地使用权转让问题

个人自建房（土地登记用途为住宅）划拨国有土地使用权补办出让手续，按其所对应安置型商品房用地基准楼面地价 30%收取出让金。

个人自建房（土地登记用途为商住）划拨国有土地使用权补办出让手续，商住用地原则上一层部分按商业、二层及二层以上按住宅收取土地出让金。其中一层商业部分有路线价的，以申报之日的路线价 20%计收土地出让金；没有路线价的，以申报之日的商服用地级别基准楼面地价 30%计收土地出让金。二层及二层以上住宅部分按其所对应安置型商品房用地基准楼面地价 30%计收出让金。

二、关于祖遗旧民房的土地使用权转让问题

根据《福建省国土资源厅关于个人住房划拨国有土地使用权转让有关问题的复函》（闽国土资函〔2005〕85号），祖遗旧民房的土地使用权转让（土地性质为划拨的），参照个人自建房（住宅用地）划拨国有土地使用权补办出让手续办理，即按其所对应安置型商品房用地基准楼面地价 30%收取出让金。对用地面积 $\geq 200 \text{ m}^2$ 且容积率低于 2.5 的独门独院高档住宅（俗称“别



墅”），按基准地面地价 30%收取土地出让金。

三、关于进一步明确个人房地产转让中土地使用权可保留划拨性质的范围

参照《财政部 国家税务总局关于个人无偿受赠房屋有关个人所得税问题的通知》（财税〔2009〕78号）第一条规定，赠与特定亲属包括：

（一）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与配偶、父母、子女、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女、兄弟姐妹；

（二）房屋产权所有人将房屋产权无偿赠与对其承担直接抚养或者赡养义务的抚养人或者赡养人（以税务部门核税凭证作为认定依据）；

（三）房屋产权所有人死亡，依法取得房屋产权的法定继承人、遗嘱继承人或者受遗赠人。

根据《福建省划拨土地使用权管理办法》规定，因继承房屋、分家析产的可暂不收取土地出让金，土地使用权性质可保留划拨。因继承、分家析产、婚姻关系存续期间夫妻之间变更不动产权属及离婚财产分割、赠与特定亲属的，可暂不收取土地出让金，土地使用权性质可保留划拨。

四、关于土地总证未转移登记给个人补缴土地出让金问题

个人房屋已办理房产证但未办理土地转移登记（即房产为个人，土地总证仍为机关企事业单位、公司），以划拨方式取得的建设用地使用权交易的，依照“地随房走”的原则按以下办法处



理:

(一)房屋权属来源为已购公有住房(含单位集资房、房改房)、经济适用房、安置房的,由受让方按照《莆田市自然资源局关于莆田市个人房地产转让涉及划拨性质用地处理意见的通知》(莆自然资〔2021〕266号)缴纳土地出让价款后,土地使用权转移登记至受让方名下。

(二)房屋权属来源为购买剩余安置房的,约定由原单位补交土地出让金的,单位补交土地出让金按安置型商品房用地评估备案的40%标准收取后,土地转移登记到个人名下;约定或政府议定由买受人缴纳土地出让金、未约定或约定不明,买受人申请办理转移登记的,由买受人按商品房用地基准楼面地价20%缴纳土地出让金。

(三)房屋已销售或出售,且已办理房产证,因开发建设单位灭失等原因,无法办理土地转移登记的,由买受人按其所对应的基准楼面地价30%(其中:住宅用地按其所对应安置型商品房用地基准楼面地价30%)缴纳土地出让金后,办理土地转移登记。

五、关于个人房屋已办理房产证但未办理土地证或无土地权属来源材料(俗称“有房无地”)补缴土地出让金问题

个人房屋已办理房产证但未办理土地证或无土地权属来源材料(“有房无地”)的,在房屋出售时,依照“地随房走”的原则,由买受人参照第一条个人自建房划拨土地使用权转让标准缴纳土地出让金后给予办理不动产转移登记(房产),土地出让金缴

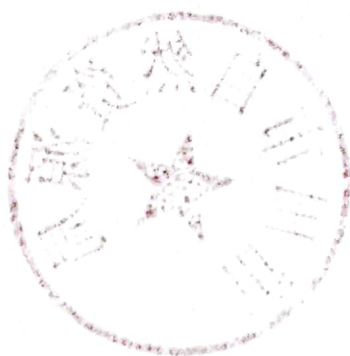


纳信息在登记簿及不动产权证中予以记载。

六、关于商服用地楼层修正系数问题

商业楼层修正系数统一为一层 1.0、二层 0.4、三层 0.3、四层 0.25、五层 0.20。若上述楼层修正后的商服地价低于其所对应的商服级别楼面地价，则按商服级别楼面地价计算；五层以上的商服用地直接按商服级别楼面地价计算。





抄送：市财政局、住建局、税务局、法院。

莆田市自然资源局办公室

2021年9月6日印发

