



黄山市徽州区人民政府办公室关于印发徽州区城区国有划拨土地上住房转让缴纳土地出让金管理办法（修订）的通知

徽政办〔2024〕5号

各乡、镇人民政府，徽州经济开发区管委会，区政府各部门，各直属机构：

《徽州区城区国有划拨土地上住房转让缴纳土地出让金管理办法（修订）》已经区政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

黄山市徽州区人民政府办公室

2024年7月30日



徽州区城区国有划拨土地上住房转让缴纳 土地出让金管理办法（修订）

第一条 为加强国有划拨土地上住房管理,有效解决国有划拨土地上住房转让缴纳土地出让金问题,依据《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》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》《关于已购公有住房和经济适用住房上市出售土地出让金和收益分配管理的若干规定》等有关法律法规政策的规定,结合我区实际,制定本办法。

第二条 本办法所称国有划拨土地上住房,是指在徽州区城区国有划拨土地上建成的房屋等。它包括房改房、经济适用房、集资房、自建住房以及其他方式依法取得的住房。本办法所述的徽州区城区是指岩寺镇建成区。

第三条 下列国有划拨土地上住房转让不予办理土地使用权出让手续:

- (一) 无产权证书;
- (二) 房屋、土地权属有争议的;
- (三) 共有不动产,未经共有人书面同意的;
- (四) 已列入规划改造范围的(包括但不限于因棚户区改



造、旧城改造、城市更新等因规划设计而被列入改造范围内的情形)；

(五)依法限制土地权利或者依法查封地上建筑物、其他附着物而限制土地权利的；

(六)法律、法规规定不予办理的其他情形。

第四条 国有划拨土地上住房转移可保留划拨土地使用权性质的情形：

(一)国有划拨土地上的住房依法继承的；

(二)由于城市规划需要不能办理出让手续的。

第五条 国有划拨土地上住房转让经批准办理土地使用权出让手续缴纳土地出让金金额的,按照下列情形收取土地出让金：

(一)国有划拨土地上住房转让经批准办理土地使用权出让手续缴纳土地出让金的标准：

1、共用宗的非独用住房,办理国有划拨土地上住房转让时,按照住房所处土地级别对应的标定楼面地价收取土地出让金,具体标准为：

(1)房改房交易时,按照住房座落位置的标定楼面地价的10%确定。

(2)经济适用房(含集资房)交易时,按区住房保障主管部门出台的经济适用住房上市交易管理有关政策执行,其中



土地出让金部分按照住房座落位置的标定楼面地价的 10% 确定。

（3）其他住房按照住房座落位置的标定楼面地价的 40% 确定。

2、共用宗独用住房和独用宗住房办理国有划拨土地上住房转让时，其中房改房及集资房的共用宗独用住宅和独用宗住房办理城镇住房划拨用地转让时，按照住宅所处土地级别对应的标定地面地价的 40% 收取土地出让金（其中包括具有独立院落的房改房及集资房的共用宗独用住宅和独用宗住房），其它共用宗独用住房和独用宗住房交易时，按原国土资源部《协议出让国有土地使用权规范（试行）》及相关规定执行。

住房的性质以房屋所有权证（或不动产登记证）认定的为准。

（二）徽州区城区各级别土地的住房用地的标定楼面地价、标定地面地价及住房用地楼面地价分配率按附件一、附件二查询计算。

第六条 国有划拨土地上住房转让办理土地使用权出让手续，申请人应当提交下列材料，并对申请材料的真实性负责：

（一）转让申请书；

（二）申请人身份证明（授权委托他人办理应提供授权委托书及代理人身份证明）；



（三）产权证书；

（四）存量房买卖合同（经济适用住房和集资住房还需提交区房管部门出具的允许上市交易或取得完全产权的相关材料等）；

（五）宗地界址图、空间界限、面积等材料；

（六）其它相关材料。

第七条 本办法中相关名词的含义及解释。

（一）本办法所称的地面地价是指按土地四至圈定的面积对总价进行平均分摊的单位面积地价。

（二）本办法所称的楼面地价是指单位建筑面积平均分摊的土地价格，楼面地价分配率是指楼面地价在不同楼层受空间因素影响形成的分配比例经测算量化后形成的修正系数。

（三）本办法所称的标定地价是指在市、县（区）政府根据需要评估的正常土地市场中，在正常经营管理条件和政策作用下，具体宗地在一定使用年限内的价格。

第八条 本办法中土地级别范围应根据区政府网站最新公布的基准地价更新相关文件进行动态调整，与经批准公布执行的基准地价中住宅用地土地级别范围保持一致。

第九条 本办法由黄山市自然资源和规划局徽州分局负责解释。

第十条 本办法自发布之日起施行，2021年4月15日发



布的黄山市徽州区人民政府办公室关于印发《徽州区城区国有划拨土地上住房转让缴纳土地出让金管理办法（修订）》的通知（徽政办〔2021〕14号）办法同时废止。

- 附件：1. 徽州区城区综合定级各级土地分布范围表
2. 徽州区城区住房用地楼面地价分配率表层数



附件 1

徽州区城区综合定级各级土地分布范围表

土地级别	分布范围
一级	永丰路-富饶路-环城北路-文峰桥-文峰路-车站南路-永华御园-永佳大道东南侧 180m-永佳佳苑南侧小路-永佳大道-玉虹花园南侧道路-新四军军部旧址东侧道路-丰乐河-永兴一路-龙井大道-黄山路-永昌路-永丰路。
二级	规划北外环路-上朱路-徽州新时代商贸广场北城规划道路-皖赣铁路-周塘水库西侧定级范围线-小岩路-富春国际花园南侧-富春国际花园西侧定级范围线-南山路-滨河南路-丰乐河-文峰西路-永兴一路-信兴三路-新力路-信兴一路-徽州区人民法院西侧规划道路-规划北外环路；扣除一级地区域。
三级	区块一：北侧定级范围线-文峰学校东-规划北外环路-徽州区人民法院西侧规划道路-信兴一路-新力路-信兴三路-永兴一路-文峰西路-丰乐河-滨河南路-南山路-一中南侧沟渠-内环北路-临河大桥东侧定级范围线-丰乐河-富山路-永盛路-定级范围线； 区块二：富春国际花园南侧-小岩路-永佳大道东侧定级范围线-练江大道-皖赣铁路西侧定级范围线-纳尼亚小镇南、西侧-永佳大道西侧定级范围线-富春国际花园南侧； 区块三：新徽路北侧定级范围线-城东石油加油站东侧规划道路-皖赣铁路-徽州新时代商贸广场北侧规划道路-新徽路北侧定级范围线；扣除一、二级地区域。



黄山市徽州区人民政府办公室行政规范性文件

四级	定级范围以内剩余部分。
----	-------------

注：1. 本次公布的城区土地级别范围以黄山市徽州区人民政府办公室 2022 年 1 月 9 日〔徽政办〔2022〕1 号〕公布的《黄山市徽州区人民政府办公室关于公布徽州区城区、各镇基准地价和集体建设用地、农用地基准地价以及城区标定地价的 通知》土地级别范围一致。

2. 二级地区域需扣除一级地区域，三级地区域需扣除二级地区域，依次类推；

单位：元/建筑平方米

土地级别	一级地	二级地	三级地	四级地
楼面地价	563	421	327	241

注：楼面地价标准仅适用于城区国有划拨土地住房转让（交易）办理土地使用权出让手续、缴纳土地出让金计算。

单位：元/平方米

土地级别	一级地	二级地	三级地	四级地
地面地价	844	631	490	362

注：1. 房改房及集资房的共用宗独用住房和独用宗住房的土地出让金=其所占的土地面积*所在级别地面地价*40%；

2. 地面地价标准仅适用于城区国有划拨土地住房转让（交易）办理土地使用权出让手续、缴纳土地出让金计算；



附件 2

徽州区城区住房用地楼面地价层数分配率表

所在层数 分配率 总层次	1	2	3	4	5	6	7
一	1.00						
二	1.06	0.94					
三	0.96	1.14	0.90				
四	0.92	1.08	1.12	0.88			
五	0.90	1.00	1.20	1.10	0.80		
六	0.78	1.02	1.26	1.20	1.08	0.66	
七	0.84	0.98	1.33	1.26	1.12	0.84	0.63

注：1. 共用宗的非独用住房的标定地价（元）=住房建筑面积（平方米）* 所在级别楼面地价（元/平方米）* 该楼层分配率；

2. 7 层及以上住宅均按第 7 层确定楼层分配率计算。