

国有划拨建设用地交易前 如何补缴土地出让金?



案情:

黄先生名下有一宗国有划拨建设用地,土地用途为城镇住宅用地,由于资金周转需要,黄先生打算将土地使用权转让给何先生。不过黄先生听说国有划拨建设用地在交易前需补缴土地出让金,那么该出让金有无具体计收标准?

国土部门说法:

按照《城市房地产管理法》第40条规定“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出让金”,因此,本案黄先生的该宗地交易前需要补缴土地出让金,否则不可办理过户手续。同时根据《关于印发〈佛山市南海区国有建设用地土地出让金计收标准〉的通知》(南府[2011]3

号)规定,划拨国有建设用地(独立宗)按原用途申请补办出让或转让,经批准同意的,按土地市场价格40%计收土地出让金,其中土地市场价格将选取修正后的网格点基准地价和评估价格中的最高价。因此,本案中当事人应按

宗地土地市场价格40%补缴土地出让金,待缴清出让金、完成补办出让业务、缴清税费、办理不动产转移登记手续后,黄先生可将该宗地过户至何先生名下。

(南海区国土城建和水务局(国土)供稿)

信息推送:

6月16日至6月18日、6月23日至6月24日,南海区普法办、南海区国土城建和水务局(国土)将联合举办“珍惜土地资源,建设美丽家园”主题学法大赛,参与答题有机会获得电影票和微信红包。详情请关注“南海普法”微信公众号。



南海普法

法苑 小区业主苦盼房产证10年 反被通知须补交土地出让金

最近几天,合肥包河花园众望小区的居民们都在议论纷纷,入住已10年的小区至今未拿房产证,可最近突然接到通知,要求每户再交五六万才能办理房产证。当初,这些房子是单位“福利房”,家家户户都交了全款,为何如今又突然要交钱呢?

包河花园众望小区只有4栋楼,总共168户。刘先生是其中的一位业主。刘先生反映说,最近几天,小区业主突然接到通知,要求每家每户再交五六万才能办理房产证。“得到这个消息,大家都感到震惊,也都觉得不可理解。我们搬进来已经10年了,房产证迟迟办不下来,为此不知道跑了多少趟,没想到结果竟然是‘我们还需要再交钱’。”

业主们称,整个小区都是中国建筑材料工业地质勘查中心安徽总队的家属区。2005年前后,小区作为单位集资房(福利房)卖给单位职工。“当年买房时,我们都是全款买的,单位承诺说5年内给我们办理房产证,没想到搬来后都10年了,直到现在也没拿到房产

证。”业主陈女士说,现在突然又通知要交五六万,大家都接受不了。

包河区骆岗街道房产证办理办公室的李主任表示,众望小区属于十年前的单位福利房,属于历史遗留问题。“当年这一块是政府划拨的地块,土地的使用属性没改变,所以这么多年来房产证一直办不了。”考虑到老百姓的切身利益,合肥市也专门召开会议研究措施。

“现在土地的使用属性需要改变,交了土地出让金后,大家就可以办房产证了。”李主任说,至于土地出让金,可能会由两个主体来承担,“一个是个人(业主),另一个是经济开发区(政府)。”此外,土地出让金目前并未具体算清楚,且各家各户可能都不一样。“这还需要专门的人进行计算。”

李主任还透露,周边除了众望小区外,还有包河苑广电小区、包河花园前进小区、包河花园园林小区以及包河花园建设小区,“5家小区,共3000多户,这一次都将要交土地出让金,之后办理房产证。”

超前消费负债累累 男子“私吞”贷款17万

为追求物质享受,导致多张信用卡欠款,狮山镇官窑一名男子竟侵占自己公司的货款用以偿还债务。此外,该男子还利用职务之便帮顾客刷信用卡套现,赚取“好处费”。最终,男子无力偿还所侵占的货款,被公安机关依法刑事拘留。

5月11日下午,官窑某超市负责人江先生到官窑派出所报案,称其超市一名员工邓某明利用职务之便侵占货款多达17万元。接报后,民警随即展开调查。经调查,邓某明是该超市的食品部主管,负责超市里食品的管理、送货、买卖等工作,有时会代收客户支付的现金货款。

2016年9月,一名采购员

来到该超市支付货款,负责收款的正是邓某明。在收取了3000元货款后,按照公司规定必须将货款立即交给财务,但邓某明开了收据给对方后,便将货款据为己有。

此后,尝到甜头的邓某明变本加厉,在随后一年半的时间里侵占了4家客户支付给超市的货款共17万元。直到今年4月,超市总部的财务人员才发现邓某明跟进的客户有很多货款没有进账,继而发现他还利用职务之便帮顾客刷信用卡套现,赚取“好处费”。

超市方核实侵占资金明细后,念在邓某明是入职11年的老员工,只将其调至配送中心工作,并敦促其尽快偿还

侵占的全部资金。然而,邓某明负债累累,至今还未偿还过任何款项。

6月7日上午,官窑派出所民警将邓某明传唤至派出所作进一步审查。“我开了几张信用卡,还向银行贷款,因为消费过多,还款压力很大。由于我的工作经常会接触到客户支付的货款资金,于是便想到挪用这些资金来还款。”经审讯,嫌疑人邓某明对其侵占超市货款的犯罪行为供认不讳。

目前,嫌疑人邓某明涉嫌职务侵占罪被公安机关依法刑事拘留,案件在进一步审理中。

撰文/何万里
通讯员 黎力

官窑派出所开展 防范电信诈骗讲座

“电信诈骗手段翻新速度很快,犯罪团伙内部组织很严密,还有境内外勾结连锁作案的,隐蔽性很强,打击和防范的难度很大。”6月5日下午,官窑派出所联合官窑商会开展防范电信诈骗讲座,官窑片区过百名企事业单位负责人和财务人员参与。

现场,南海公安巡讲讲师黎力深入剖析电信诈骗犯罪的特点,并结合真实案例,对冒充公检法、真假老板、植入病毒控件、电子邮箱诈骗等12种常见的电信诈骗犯罪进行一一拆解,让大家对各类骗术的作案手法有了更深的理解。“一旦发现被骗,一定要保存好汇款或转账凭证,第一时间拨打110报警或向派出所报案,民警核实情况后会通过止付平台立即启动紧急止付程序,距离

被骗时间越短,提供的信息越准确,止付的成功率就越高。”黎力给大家普及上当后的补救措施。

来自中美玩具厂的财务容先生惊叹,原来身边有这么多诈骗的案件,以前只是略有耳闻,日后要加强警惕。来自柯比特门窗的财务李小姐表示:“黎警官的讲课思路清晰,生动形象,理论和真实案例相结合,让我受益匪浅,希望日后还能参加类似的讲座活动。”

黎力表示,为进一步防范电信诈骗犯罪发生,官窑派出所将开展为期一个月的针对性宣传,加强市民自身防范意识,完善和规范企事业单位的内部财务制度,力争遏制犯罪高发的势头。

撰文/何万里