

赣经开办字〔2025〕24号

关于印发《赣州经济技术开发区返迁安置房办理 国有出让产权证实施方案》的通知

各镇(街道)，区直、驻区各部门(单位)，区属国有企业：

经2025年2月21日区管委会第179次主任办公议研究同意，现将《赣州经济技术开发区返迁安置房办理国有出让产权证实施方案》印发给你们，请认真遵照执行。

赣州经济技术开发区党政办公室

2025年3月1日

(此件主动公开)

赣州经济技术开发区返迁安置房办理国有 出让产权证实施方案

为稳妥有序推进赣州经济技术开发区返迁安置房办理国有出让产权证相关工作，根据《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》《不动产登记暂行条例》等法律法规，结合我区实际，制定以下实施方案。

一、实施范围

本方案适用于赣州经开区范围内由政府组织实施在国有土地上建设、以划拨方式供应土地使用权并已分配给被征地拆迁主体的返迁安置政策性住房（含配套商业用房及附属用房）。

二、基本原则

（一）坚持依法依规、利民高效。严格按照相关法律法规规定，以利民、惠民、便民为出发点和落脚点，建立完善返迁安置房办理国有出让产权证工作程序。

（二）坚持遵循自愿、有序推进。充分尊重当事人需求和意愿，由当事人自主选择返迁安置房的使用方式，稳妥有序推进工作。

（三）坚持改革创新、信息共享。创新工作理念和制度机制，强化数据赋能，有效整合各方资源，优化再造业务流程，加强业务协同和信息共享，推动办证工作提质增效。

三、申办条件

返迁安置房申请办理国有出让土地使用权的相关手续，需符合下列条件：

- （1）依法依规足额缴纳安置房结算款；
- （2）依法依规足额缴纳土地出让金以及相关税费；
- （3）依法依规足额缴纳住宅专项维修资金；
- （4）法律法规规定的其他条件。

四、收费标准

土地出让金收费标准计算方式：返迁安置小区评估楼面地价×房屋建筑面积。具体价格详见《赣州经济技术开发区返迁安置房小区补缴土地出让金价格一览表》。

五、办理程序

（1）由不动产申请人携带身份证明向区房管所窗口缴纳住宅专项维修资金，缴费标准按照《关于调整我市中心城区住宅专项维修资金交存标准的通知》（赣市房字〔2018〕66号）执行。

（2）由不动产申请人携带身份证明、相关权属证明、住宅专项维修资金缴纳凭证等相关资料，向区不动产登记中心窗口提出补交土地出让金申请。

（3）由区不动产登记中心窗口按照返迁安置房补缴标准计算土地出让金，并向税务部门推送土地出让金征收信息。

（4）由税务部门足额征收土地出让金及相关税费。

(5) 由区不动产登记中心按程序办理国有出让产权证手续，土地使用期限按住宅用地 70 年、商服用地 40 年的法定最高年限明确，国有建设用地使用权起始和终止日期统一以该宗地内同类土地用途首次补缴土地出让金的日期为准进行计算。

(6) 以上业务统一于区政务服务大厅西楼“一窗办”窗口办理，具体办理流程另行公布。

六、工作要求

(一) 强化组织协作。成立赣州经济技术开发区返迁安置房办理国有出让产权证工作专班，由分管区领导任组长，区自然资源分局主要负责同志任副组长，区财政局、区住建局、区经发局、区税务局、区党群部、区司法分局、区房管所、区政务服务中心、区征迁服务中心、各镇(街道)、新能源科技城指挥部办公室、区属国有平台公司等部门为成员单位。工作专班负责政策研究、统筹协调、组织推进、督促检查等工作，研究解决工作推进中出现的问题。

(二) 加强便民利民。在区政务服务中心西楼设立“一窗办”窗口，专职负责返迁安置房办理国有出让产权证工作，及时为办事群众答疑解惑，解决群众实际问题。要切实增强服务意识、提升服务能力、提高管理水平、创新服务举措、严守工作底线。用心打造便捷、高效、规范、智慧的政务服务，提升办事群众的获得感和满意度。

（三）推动政策宣传。要充分利用网络、广播、微信、微博、自媒体等形式，加大返迁安置房办理国有出让产权证相关政策宣传推广力度，让广大群众知晓政策、理解政策，提高社会认知度、认可度，正面引导社会舆论、形成共识。同时及时化解矛盾纠纷，落实落细各项工作举措，确保工作顺利稳定开展。

本方案自 2025 年 4 月 1 日起施行，有效期 3 年。本方案由赣州经济技术开发区管理委员会负责解释，具体解释工作由赣州市自然资源局赣州经济技术开发区分局负责。如本方案内容与相关法律法规规定不符，以相关法律法规规定为准。

- 附件：1. 赣州经济技术开发区返迁安置房小区补缴土地出让金价格一览表（第一批次）
2. 返迁安置房办理国有出让产权证办事流程

附件 1

赣州经济技术开发区返迁安置房小区补缴土地出让金 价格一览表 (第一批次)

序号	行政辖区	小区名称	项目名称	土地座落	住宅补缴楼面地 价 (元/m ²)	商业补缴楼 面地价 (元/ m ²)
1	黄金岭街道	黄金金枫小区	章江新区棚户区改 造安居小区 B7 地 块	登峰大道东侧、信丰路 北侧	2212	3512
2	黄金岭街道	黄金金龙小区	章江新区 A7 地块 安居社区	赣州经济技术开发区赞 贤路北侧、赣康路东侧	2167	3451
3	黄金岭街道	黄金福临小区	章江新区棚户区改 造安居小区 E5 地 块	赣州经开区赞贤路东南 侧，赣康路东侧	2182	3488
4	黄金岭街道	黄金福瑞小区	章江新区棚户区改 造安居小区 E6 地 块	赣州经开区赞贤路东南 侧，登峰大道西侧	2182	3488
5	黄金岭街道	金岭小区	赣州经济技术开发 区黄金 E3 地块棚 户区改造安居小区 项目	赣州经开区赞贤路南 侧、东江源大道东侧	2182	3488
6	黄金岭街道	杨梅四期小区	杨梅棚户区改造安 居小区	赣州经开区东江源大道 西侧、金凤东路北侧	1476	2906
7	黄金岭街道 道	大坪金开苑	大坪金开苑 (原大 坪康居四期)	赣州经济技术开发区金 坪西路北侧、宝福路东 侧	1298	-
8	蟠龙镇	河坝陈屋安居 小区	河坝陈屋棚户区改 造安居小区	赣州经开区清溪南路西 侧、龙岗路北侧	1288	2164
9	蟠龙镇	溪水六期	溪水六期	赣州经开区蟠龙路北 侧、清溪南路西侧	1232	1921
10	蟠龙镇	溪水五期	溪水五期	赣州经济技术开发区金 岭西路南侧、清溪南路 西侧	1213	1720
11	蟠龙镇	蟠龙康居小区	蟠龙康居社区	赣州经开区蟠龙镇	1236	-

序号	行政辖区	小区名称	项目名称	土地座落	住宅补缴楼面地 价（元/m ² ）	商业补缴楼 面地价（元/ m ² ）
12	蟠龙镇	蓝翔康居社区	蓝翔康居社区	赣州经开区金坪西路西北侧，飞翔大道东南侧	1045	1799
13	蟠龙镇	车头安居小区	车头安居小区(湖边村东片城中村宋城路棚改安置点)	赣州经开区金岭西大道东南侧，规划一路西侧	1024	1586
14	蟠龙镇	杨边安居小区	杨边棚户区改造安居小区一期	赣州经开区蟠龙路南侧、栖凤山东侧	1024	1586
15	湖边镇	华鑫北安居小区	赣州经济技术开发区华鑫北地块棚户区改造安居小区	赣通大道北侧、华鑫路东侧	1356	2210
16	湖边镇	湖边城中村改造安居社区	湖边城中村改造安居社区	赣州经开区湖边大道北侧、昌盛路西侧	1290	2185
17	湖边镇	赣港康居	赣港康居社区三期	黄金大道西北侧、天赋路东北侧	966	1235
18	湖边镇	梨园康居	赣州经济技术开发区梨园安居社区	赣州经开区金潭大道、坪峰岭路交叉口	912	1193
19	湖边镇	涌泉康居小区	赣州经济技术开发区涌泉安居棚户区改造项目	赣州经开区春涌路西南侧、岗边大道东北侧	910	1263
20	凤岗镇	凤岗之星	凤岗之星返迁房(棚户区改造)项目	赣州经开区卷坑路东侧、博罗利路西北侧	945	1305
21	凤岗镇	凤岗嘉苑	凤岗嘉苑安置小区19地块	凤岗片区FG03-19-03/04/05地块(改线105国道南侧、石泉路西侧)	945	1305
	凤岗镇	凤岗嘉苑	凤岗嘉苑安置小区20地块	凤岗片区FG03-20-02、FG03-20-03地块(改线105国道南侧、石泉路东侧)	945	1305
22	蟠龙镇	桃荒康居	蟠龙桃荒城中村改造安居社区	赣州经开区新105国道西侧、飞翔大道北侧	1024	1586

序号	行政辖区	小区名称	项目名称	土地座落	住宅补缴楼面地 价（元/m ² ）	商业补缴楼 面地价（元/ m ² ）
23	蟠龙镇	溪水康居	溪杨坑返迁房溪水 康居社区三期	赣州经开区金岭大道北 侧	1150	1650
24	凤岗镇	凤岗嘉苑	凤岗嘉苑安置小区 17 地块	凤岗片区 FG03-17-02 地块（飞翔大道北侧、 凤岗大道西侧）	945	1305
	凤岗镇	凤岗嘉苑	凤岗嘉苑安置小区 18 地块	凤岗片区 FG03-18-04/03/02/01 地块（改线 105 国道南 侧、凤岗大道东侧）	945	1305
	凤岗镇	凤岗嘉苑	凤岗嘉苑安置小区 21 地块	凤岗片区 FG03-21-02 地块（改线 105 国道南 侧、园岭路西侧）	945	1305
	凤岗镇	凤岗嘉苑	凤岗嘉苑安置小区 22 地块	凤岗片区 FG03-22-01 地块（飞翔大道北侧、 凤岗大道东侧）	945	1305
	凤岗镇	凤岗嘉苑	凤岗嘉苑安置小区 23 地块	凤岗片区 FG03-23-01 地块（飞翔大道北侧、园 岭路西侧）	945	1305
25	黄金岭街道	黄金金翔小区	章江棚户区改造 B21 地块	赣州经开区赣和路东 侧、信丰路北侧	2272	3560
26	黄金岭街道	黄金 A8 地块 棚户区改造安 居小区	黄金 A8 地块棚户 区改造安居小区	赣州经开区登峰大道西 侧、犹江路南侧	2167	3451
27	黄金岭街道	金星新城	金星新城棚户区改 造安居小区	赣州经开区赣康路西 侧，崇义路南侧	2167	3451
28	黄金岭街道	金星返迁	金星棚户区改造安 居小区	赣州经开区东江源大道 西侧、涌泉路南侧	1918	3451
29	蟠龙镇	溪水七期	赣州经济技术开发 区溪水棚户改造安 居小区（七期）项 目	赣州经开区金岭西大道 南侧、清溪南路西侧	1232	1921
30	蟠龙镇	二糖厂安居小 区	赣州经济技术开发 区二糖厂棚户区改 造安居小区项目	赣州经开区欧潭路北 侧、蟠韵路西侧	1258	2106
31	黄金岭街道	金凤香江苑	香江棚户区改造安 居小区一期	赣州经开区香江大道北 侧、金潭大道东侧	1388	2638

序号	行政辖区	小区名称	项目名称	土地座落	住宅补缴楼面地 价（元/m ² ）	商业补缴楼 面地价（元/ m ² ）
32	蟠龙镇	金西安居小区	高铁新区金西棚改 项目	赣州经开区保税大道西 侧、洋坑路南侧	1045	1617
33	蟠龙镇	杨边安居小区	赣州经济技术开发 区杨边棚户区改造 安居小区（二期）	赣州经开区蟠龙路南 侧、章甫路西侧	1045	1617
34	蟠龙镇	金塘安居小区	赣州高铁新区金塘 棚户区改造项目	赣州经开区新时代大道 南侧、保税大道西侧	1045	1617
35	蟠龙镇	客家大苑	客家大苑棚户区改 造安居小区	赣州经开区客家大道北 侧、栖凤山东侧	1045	1617
36	湖边镇	叶山安居小区	赣州经开区叶山棚 户区改造安居小区 一期	赣州经开区黄金大道北 侧、天赋路西侧	976	1280
37	科技城指挥 部	洋田安居小区	赣州经济技术开发 区洋田棚户区改造 安居小区项目	城西大道北侧、章潭路 东侧	759	1047
38	蟠龙镇	蓝翔康居社区 （二期）	赣州经济技术开发 区蓝翔棚户区改造 安居小区（二期）	赣州经开区金坪西路北 侧、桃芜路东侧	1045	1617

注：附属用房柴间、车库参照住宅楼面地价进行补缴。

附件 2

返迁安置房办理国有出让产权证办事流程

一、返迁房缴纳住宅专项维修资金流程

(一) 手机线上交存

1. 业主可关注“赣州市城市住房服务中心”微信公众号，点击“住房服务”栏目进入“维修资金服务平台”，在“业主登录”中注册完善业主相关信息，关联名下安置房屋信息进行交存和查询。

2. 业主可以下载专户管理银行赣州银行个人手机银行 APP 或登录网上银行，点击“住宅专项维修资金”进行交存。

3. 业主可通过“赣服通”APP，在“赣服通”首页点击“城市服务”栏目，找到“维修资金”专区注册登录，系统将自动关联名下安置房屋信息进行交存和查询（待系统后台数据完善）。

(二) 现场交存方式

业主携带身份证、拆迁安置协议书、选房确认书、缴存通知书等材料前往住宅专项维修资金交存点现场交存〔新城区交存点：市民综合服务中心（西区）二楼，咨询电话：0797-8220319；老城区交存点：章贡区厚德路 81 号二楼东侧，咨询电话：0797-8220569。〕或者省内外赣州银行任一网点柜台办理交存和查询业务〔其中赣州经济技术开发区金岭路 19 号赣州银行开发区支行，咨询电话：0797-8376037。〕

缴存标准：无电梯房屋 55 元/平方米，有电梯房屋 75 元/平方米，其它 75 元/平方米。缴存依据：《关于调整我市中心城区住宅专项维修资金交存标准的通知》（赣市房字（2018）66 号）

二、返迁房办理国有土地出让产权登记指南

办理依据:《中华人民共和国民法典》、《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》、《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记操作规范》等相关法律法规。

不动产权证划拨转出让申请材料目录:

1. 不动产登记申请表;
2. 申请人身份证明;
3. 不动产权证书;
4. 已补交土地出让金的发票及会办单;
5. 相关税费缴纳凭证。

办理程序:房管所窗口缴纳维修基金—不动产登记窗口申请、受理—税务窗口补交土地出让金并出具相关税费缴纳凭证—审核—登簿—缮证—收费—发证。

办结时限:自受理登记申请之日起5个工作日内办结(不含批量件)

收费依据及标准:

收费种类	收费标准	收费依据
不动产登记费	住宅类 80 元/套, 非住宅类 550 元/件; 每增加一本证书加收证书工本费 10 元。 廉租住房、公共租赁住房、经济适用住房和棚户区改造安置住房, 免收登记费。	《财政部国家发展改革委关于不动产登记收费有关政策问题的通知》(财税[2016]179号)、《国家发展改革委财政部关于不动产登记收费依据及标准等有关问题的通知》(发改价格规[2016]2559号)、《财政部国家发展改革委关于减免部分行政事业性收费有关政策的通知》(财税【2019】45号)

结果送达：1、现场送达；2、邮政特快专递（EMS）送达

办理部门：经济技术开发区不动产登记中心

办公地址：赣州市经济技术开发区管委会企业综合服务中心西楼办证大厅

办公时间：正常工作日 9:00-12:00，14:00-17:30

监督电话：0797-8682631

咨询电话：0797-8682634

三、返迁房办理国有土地出让产权登记相关税费指南

办理依据：《中华人民共和国契税法》、《关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 23 号）、《中华人民共和国税收征收管理法》、《中华人民共和国税收征收管理法实施细则》等相关法律法规。

不动产权证划拨转出让办税材料目录：

1. 申请人身份证明；
2. 不动产权属证书；
3. 补交土地出让金的会办单；

涉及相关税费标准具体如下：

1. 土地出让金（具体金额以不动产开具的会办单为准）；
2. 土地出让金契税 3%、印花税 0.025%。

办理程序：房管所窗口缴纳维修基金—不动产登记窗口申请、受理—税务窗口补交土地出让金及缴纳相关税费—出具相关税费缴纳凭证—审核—登簿—缮证—收费—发证。

办结时限：即时办结（不含批量件）

收费依据：《财政部 税务总局 住房城乡建设部公告 2024 年第 16 号》、《中华人民共和国契税法暂行条例》等。

结果送达：现场送达

办理部门：经济技术开发区不动产登记中心 税务窗口

办公地址：赣州市经济技术开发区管委会企业综合服务中心西楼办证大厅

办公时间：正常工作日 9:00-12:00, 14:00-17:30

监督电话：0797-8163325

咨询电话：0797-8163605

