

新昌县国土资源局国有建设用地使用权出让公告

(2013年第2号)

根据《中华人民共和国土地管理法》、《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》及国土资源部第39号令《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等法律法规及行政规章规定,经新昌县人民政府批准,我局决定于2013年4月25日上午10时,在新昌县公共资源交易中心大厅公开拍卖(挂牌)出让国有建设用地使用权,现将有关事项公告如下:

一、出让地块概况及相关指标(见下表)

二、竞买资格及相关说明

1. 本次国有建设用地使用权公开出让不设保留价。地块的规划要求以《规划设计条件书》为准。
2. 竞买资格:中华人民共和国

境内的企业法人、自然人和其他组织均可以申请参加竞买。申请人可单独竞买,也可以联合竞买。需成立新公司的,凭工商管理部门《企业名称预先核准通知书》进行名称预约登记。如外地企业法人或自然人竞得土地进行房地产开发的须在本县设立独立法人的新公司,凭工商管理部门《企业名称预先核准通知书》进行名称预约登记。2013年工1号、工2号地块准入行业为专用设备制造业,由梅渚镇政府和高新区提供行业审查证明;2013年工3号地块准入行业为医药制造业,由梅渚镇政府和高新区提供行业审查证明。

3. 土地使用条件:2012年经36号地块须一并购买地上建筑物,现有地上建筑物由中买者自行

处置;2013年经2号地块中买者严格按照《浙江省地质灾害防治条例》相关要求自行负责地质灾害的治理和配套建设;2013年工1号、工2号、工3号地块中买者须执行《新昌县人民政府关于进一步推进工业用地节约集约利用工作的若干规定》(新政发〔2011〕23号)文件的规定。

三、报名有关事项

1. 报名地点:在新昌县公共资源交易中心(大道东路666号,客运东站内)。
2. 报名时间:地块报名时间为2013年4月23日至2013年4月24日,具体报名工作时间为:上午8:30-11:30时,下午2:00-4:00时。
3. 报名者提交资料:参拍者申请书;单位介绍信;企业营业执照

副本;企业代码证、法定代表人、自然人身份证;公章;保证金发票等有效证件原件(备好复印件)。委托代理人报名的还须提供委托书及代理人本人身份证。缴款单位需与报名单位相一致。

4. 拍卖时间:为2013年4月25日10时。如竞买不足三人的自动转为挂牌出让(拍卖公告期即为挂牌公告期)。拍卖的起始价即为挂牌起始价,已办理拍卖报名手续的竞买人即转为挂牌竞买人。挂牌报名时间顺延至2013年5月6日下午4时30分止,挂牌起始时间为2013年4月25日上午10时至2013年5月7日上午10时止,挂牌时间终止后挂牌竞买人应现场签订成交确认书。

5. 拍卖地点:在新昌县公共资

源交易中心(大道东路666号,客运东站内)。

6. 保证金:保证金在报名截止前缴入专用帐户。2012年经36号地块的保证金中建筑物保证金价格1500万元,需缴入新昌县非税收入汇缴专户,余下保证金缴入新昌县土地出让金财政专户。竞得者的竞买保证金抵充土地出让金,未成交者的保证金于挂牌结束后次日起五日内不计息退还。成交后按规定签订国有建设用地使用权出让合同的,保证金予以没收,并承担相应的违约责任。

7. 交款账号:报名截止前须缴纳保证金和交易席位费,保证金缴款账号:

①新昌县建设银行(收款单位:新昌县土地出让金专户33001656635053008744)。

②新昌县工商银行(收款单位:新昌县土地出让金财政专户1211028029219502188)。

③新昌县农业银行(收款单位:新昌县土地出让金专户525201040102626)。

④新昌县中国银行(收款单位:新昌县土地出让金专户397459088635)。

⑤新昌县工商银行(收款单位:新昌县非税收入汇缴专户1211028009049035619)。

8. 公告、拍卖申请表可在网上下载,下载地址:www.xcgt.gov.cn 咨询电话:0575-86250220 86760607

四、本次拍卖(挂牌)详细情况请查阅本次拍卖(挂牌)须知资料。

新昌县国土资源局
二〇一三年四月三日

地块编号	出让面积(m ²)	土地坐落	规划用途	出让年限	容积率	建筑密度	拍卖(挂牌)起始价(万元)	保证金(万元)	投资强度
2012年经16号	796	七星街道上三溪村	商业、居住	40、70	1.0-2.3	≤50%	480	200	
2012年经36号	24245.3	七星新区坎头村	商业、居住	40、70	1.5-2.0(含已建建筑)	≤40%	7638万元(须一并购买地上建筑物4161.30283万元)	6500	
2013年经2号	5754	七星街道碓下村	城镇住宅	70	1.0-1.1	≤20%	1550	800	
2013年工1号	7242	梅渚镇铁牛村	工业	50	1.0-1.5	40%-55%	240	240	大于260万元/亩
2013年工2号	81443	梅渚镇山头村	工业	50	1.0-1.5	40%-55%	2370	2000	大于260万元/亩
2013年工3号	31716	梅渚镇梅渚村	工业	50	1.0-1.5	40%-55%	1808	1500	大于324万元/亩

关于发布《新昌县工业用地土地使用权及其地上建筑物交易最低计税价格管理办法(试行)》的公告

为进一步规范工业用地土地使用权及其地上建筑物转让行为中的税收征管,根据《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》及有关法律、法规的规定,结合我县实际,特制定《新昌县工业用地土地使用权及其地上建筑物交易最低计税价格管理办法(试行)》,现予以发布。

特此公告。

新昌县工业用地土地使用权及其地上建筑物交易最低计税价格管理办法(试行)

为进一步规范工业用地土地使用权及其地上建筑物转让行为中的税收征管,根据《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》及有关法律、法规的规定,结合我县实际,特制定本办法。

一、适用范围

本县范围内的单位和个人转让工业用地土地使用权及其地上建筑物、股权转让行为中其转让股权份额中包含工业用地土地使用权及其地上建筑物(以下简称土地和房产)。

二、土地计税价格确认原则

- (一)以拍卖等公开方式转让的土地和房产价格,按实际成交价格确定。
- (二)以非公开方式转让土地

和房产,纳税人应如实申报实际成交价格,对申报的成交价格低于本办法规定的最低计税价格且无正当理由的,按本办法规定的最低计税价格核定。个别土地和房产因特殊情况,转让价格确实低于最低计税价格的,由纳税人提供相关凭据,经主管税务机关核实后上报县地税局核准。

三、单位面积计税价格

新昌县工业用房单位面积最低计税造价、新昌县工业用房建成年份修正系数、新昌县工业用地单位面积最低计税价格参见附表1、附表2、附表3。

四、计算方法

(一)转让房产和土地

计税价格 = 建筑面积 × 房屋单位面积最低计税造价 × 建成年份修正系数 + 土地面积 × 土地单位面积最低计税价格 × [1 - (已使用年限 / 出让年限) × 50%]

(二)转让在建项目

1. 转让已进入建筑物施工阶段的在建项目
 计税价格 = 已实际支付的工程价款 + 土地面积 × 土地单位面积最低计税价格 × [1 - (已使用年限 / 出让年限) × 50%]
2. 转让已完成土地前期开发或正在进行土地前期开发,但尚未进入施工阶段项目
 计税价格 = 已实际支付的前期开发费用 + 土地面积 × 土地单

位面积最低计税价格 × [1 - (已使用年限 / 出让年限) × 50%]

(三)转让符合法律法规规定的未开工工业土地

计税价格 = 已实际在该土地上的投资款 + 土地面积 × 土地单位面积最低计税价格 × [1 - (已使用年限 / 出让年限) × 50%]

(四)对纳税人转让的房屋实际建造价、土地实际转让价等申报价格高于按本通知规定计算的计税价格的,按纳税人实际建造价和转让价等确定价格。

(五)房产建筑面积、建成年份、土地面积、土地出让年限和已使用年限等信息以产权证记载信息为准;如尚未办理产权证,纳税人可提供相关证明材料,经主管税务机关核实后为准。

(六)房屋实际建造价、已实际支付的工程价款、已实际支付的前期开发费用、已实际在该土地上的投资款等需提供符合税收法律法规规定的相应票据。

五、建立计税价格异议处理机制

(一)凡主管税务机关认为纳税人申报的计税依据明显偏低,纳税人对按主管税务机关核定的土地和房产交易最低计税价格有异议的,主管税务机关工作人员应进行认真初审并对纳税人进行政策解释与沟通解决;如纳税人仍有异议,由交易双方协商一致

后共同提出异议申请。由纳税人填写《新昌县工业用地土地使用权及其地上建筑物交易最低计税价格异议处理申请表》(附件4),说明异议的理由,报主管税务机关在5个工作日内审核,经审核同意后,申请人在本县范围内自行选择一家有评估资质的中介机构按二级交易市场市场价格进行评估。《新昌县工业用地土地使用权及其地上建筑物交易最低计税价格异议处理申请表》一式二份,一份由主管税务机关留存,一份由纳税人提交评估机构,作为业务衔接凭证。

(二)主管税务机关对中介机构估价结论及其他证据自受理之日起7个工作日内进行审查,审查后认为申请人所提供的证据能够证实其异议理由的,以估价结果作为计税价格的最终依据;审查后认为申请人所提供的证据不能够证实其异议理由的,按主管税务机关核定的最低计税价格计征税款。对异议申请的审查处理意见,应当以《税务事项通知书》形式书面送达申请人。

(三)纳税人对主管税务机关核定的异议处理意见有异议的,必须先依照税务机关的决定缴纳税款及滞纳金或者提供相应的担保,然后可以依法申请行政复议;对行政复议决定不服的,可以依法向人民法院起

诉。

(四)受托实施土地和房产价格评估的中介机构,应严格执行评估相关法律法规,公正、公平地组织实施评估业务,如违反相关政策规定,弄虚作假,造成评估结论失真严重影响税收征管秩序的,按《中华人民共和国税收征收管理法》相关规定追究评估机构责任。

(五)对经评估后其价格确实低于按本办法规定计算的计税价格且经主管税务机关审查有效的,委托评估费用由税务部门负担;对其他情况,委托评估费用由申请人负担。中介机构一般在接受申请人委托后10个工作日内完成评估。

六、建立计税价格动态管理机制

对新昌县工业用房单位面积最低计税造价、新昌县工业用房建成年份修正系数、新昌县工业用地单位面积最低计税价格等信息实行动态管理,原则上每年组织各相关专业部门和中介机构召开一次专家评审会,对价格的合理性、准确性、公平性等内容进行评审,根据评审结果,结合新昌实际,确定是否对相关数据信息进行调整。

七、本办法从二〇一三年五月一日起试行。

八、本办法由新昌县地方税务局负责解释。