巴中市关于进一步完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施细则

（征求意见稿）

**第一章　总则**

**第一条** 为进一步贯彻落实《四川省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（川办发〔2020〕41号）、文件精神，完善土地市场交易规则，明确实施操作流程，搭建信息交易平台，健全服务监管体系，规范土地市场秩序，扎实推进土地二级市场建设，促进土地资源优化配置，提高节约集约用地水平，保障二级市场健康有序发展，结合我市实际，制定本实施细则。

**第二条** 土地使用权转让是指土地使用权人通过买卖、交换、赠与、作价出资、司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立、共有人增加或减少以及不动产份额变化、继承或受遗赠、以及抵押权实现时以抵押物折价优先受偿等形式涉及的建设用地使用权转移等合法方式，将国有建设用地使用权单独或者连同地上建筑物、其他附作物的所有权一并转移给他人的行为。

**第三条** 土地使用权出租是指土地使用权人作为出租人将[建设用地使用权](https://www.tuliu.com/tags/303.html)单独或者连同地上建筑物、其他附着物，以出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

**第四条** 土地使用权抵押是指抵押人将其建设用地使用权以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

**第二章 土地使用权转让**

**第五条** 划拨建设用地使用权转让。

（一）以划拨方式取得的建设用地使用权转让,需报经市、县人民政府批准。

（二）划拨建设用地使用权经批准同意转让的，应当在巴中市、区（县）公共资源交易服务中心等有形市场发布交易信息、办理交易事务、公示交易结果。

（三）未按划拨决定书规定完成学校、道路、安置房（公租房、限价房）等配套工程建设的，受让方应提交继续承担划拨决定书约定义务的书面承诺、报自然资源和规划主管部门 “一事一议”审查同意后，方可进行转让登记。

**第六条** 出让等有偿方式建设用地使用权转让。

（一）以出让、租赁、作价出资（入股）等有偿方式取得的建设用地使用权转让。在符合法律法规规定和合同约定的前提下，应充分保障交易自由，转让双方可持转让合同依法在巴中市、区（县）公共资源交易服务中心等有形市场申报不动产转移登记。

（二）以出让等有偿方式建设用地使用权转让应当符合以下条件：

1、按出让合同约定支付全部土地使用权出让价款,并取得不动产权属证书；

2、按出让合同约定进行投资开发,属于房屋建设工程的,应达到开发投资总额的25%以上。

3、国有企业的建设用地使用权转让,需经国有资产处置批复;公司制企业的建设用地使用权转让,须经股东会或董事会决议同意;共有建设用地使用权转让的,须经共有人达成一致意见;

（三）有下列情形之一的，不得办理转让不动产登记手续：

 1、司法机关和行政机关依法查封、扣押，或者以其他形式限制[土地使用权](http://www.64365.com/baike/tdsyq/)权利的；

2、依法收回的建设用地使用权或做出征收决定的；

3、权属有争议的；

4、共有使用权未经其他共有人书面同意的；

5、未依法登记领取权属证书的建设用地使用权；房屋已经建成的,尚未取得不动产权属证书；

6、政府已纳入收购储备计划的；

7、法律、法规规定和土地使用权出让合同约定禁止或限制转让的其他情形。

**第七条** 建设用地使用权土地使用条件的变更。

（一）划拨国有建设用地使用权不改变土地用途和规划条件经批准而直接转为出让的，原则上按照拟出让时的出让土地使用权评估市场价扣减拟出让时原划拨土地使用权评估权益价确定补缴土地出让价款。

（二）划拨国有建设用地使用权在使用期间或转让时，经市、县人民政府批准改变规划条件，符合《划拨用地目录》的，可不补缴出让收入，直接办理转移登记；不符合《划拨用地目录》的，按规定标准补缴土地出让收入后办理转移登记。

（三）以出让方式取得国有建设用地使用权的非工业项目，在使用期间或转让时改变规划条件的，须执市、县人民政府审批规划相关文件，向市、区（县）自然资源和规划部门申请办理变更或转让手续。

（四）工业用地变更用途的，原则上由政府解除合同或依法收回，按照新规划条件依法招标、拍卖或挂牌出让。

（五）上述涉及补缴出让价款的，按拟转让时新的土地使用条件下出让土地使用权评估市场价格扣减拟转让时原土地使用权条件下土地使用权市场评估价格（划拨土地使用权权益价格）计算。市场评估价格需经自然资源和规划局审查通过。

**第八条** 符合调整条件或转让时申请调整出让国有建设用地使用权年期的，按以下方式办理：

（一）原出让年期不足法定最高使用年期的，可申请从出让起始日期起补足法定最高使用年期，并补缴国有土地使用权出让价款；

（二）出让年期已到期或距离终止年期不足1年的，可从出让终止日期次日起，延长不超过法定最高年期；

（三）共有宗地中终止日期不一致的，从最先终止日期计算，延长不超过法定最高使用年期。

**第九条** 以作价出资或入股方式取得或闲置土地处置涉及土地使用权转让，按照（川办发〔2020〕41号）规定办理。

**第十条** 土地使用权转让后，划拨决定书或有偿使用合同、相关登记文件等载明的权利义务随之转移，受让人应依法履约。

**第十一条** 转移登记涉及原不动产权属证书记载用途不一致的，按照（川办发〔2020〕41号）有关规定办理。

**第十二条** 未达到投资总额25%的土地使用权转让，允许先依法办理预告登记，由受让人代为继续投资,待开发投资达到转让条件时，再办理不动产转移登记手续。

预告登记应提交以下资料。

（一）预告登记申请书;

（二）转让双方的统一社会信用代码证，法人身份证明;

（三）土地使用权转让合同;

（四）不动产权属证书;

（五）当事人关于预告登记的约定;

（六）其他必要材料。1、预售人与预购人在预售合同中对预告登记附有条件和期限的，预购人应当提交相应的证明材料；2、设定在建工程抵押的，需要提交抵押权人同意出让建设用地使用权转让的证明材料3、需要提交的其他相关资料

**第十三条** 预告登记权利人可以凭不动产预告登记证明及其他必要材料向发展改革、自然资源、生态环境等部门申请办理建设项目相关手续。债权消灭或者自符合办理不动产转移登记之日起3个月内未申请登记的，预告登记失效。预告登记失效后，不另办理注销登记，凭预告登记办理的建设项目相关手续效力不受影响。

**第三章 国有建设用地使用权出租**

**第十四条** 国有建设用地使用权出租应当符合下列条件：

（一）应征得所在地人民政府同意，并符合相关部门规定的条件；

（二）按照出让合同约定或划拨土地决定书支付全部土地价款；

（三）取得不动产登记证书；具有合法的地上建筑物、其他附着物的产权证明；

（四）出租方和承租方应当签订《国有建设用地使用权出租合同》（见附件），明确租金、押金和其他费用及承担方式方式、约定双方的权利和义务和续租、转租、违约责任等；

（五）国有划拨土地使用权出租期间，承租人不得擅自改变划拨土地用途；

（六）不得违背国家法律、法规规定。

**第十五条** 以划拨方式取得的建设用地使用权出租，出租人与承租人应当在出租合同签订后十五日内，持下列文件资料向土地所在地的自然资源和规划部门申报登记：

（一）国有划拨建设用地使用权出租申报表；

（二）自然人提供身份证明；法人、社会组织提供资格证明(营业执照、事业法人证书、统一信代码证等）；

（三）不动产权属证书；

（四）其他依法应当提供的文件资料。

**第十六条** 以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，按照有关规定，将租金中所含土地收益全额缴入同级财政金库，纳入土地出让收入管理。

（一）建立划拨建设用地使用权出租收益年度申报制度，出租人须在出租合同生效后3个月内，通过巴中市、区（县）公共资源交易服务等有形市场依法申报，并按合同约定一次性缴纳当期应交租金中所含土地收益。

（二）国有划拨建设用地使用权人将国有划拨建设用地使用权及地上建筑物以承包、自营、联营、合作等方式给自然人、法人或者其他组织使用的，视为出租。

（三）宗地长期出租，或部分用于出租且可分割的，应依法补办出让、租赁、作价出资（入股）等有偿使用手续。出租人依法申报并缴纳土地收益的，不再另行单独办理划拨建设用地使用权出租的批准手续。

（四）划拨建设用地使用权出租的土地收益缴纳标准及征缴办法由各区（县）人民政府、经开区管委会组织自然资源和规划、财政、市场监督、税务等部门依法确定。探索各类不同用途的国有建设用地使用权租赁的土地收益，按获得的租金收益一定比例缴纳：1、工业用地不低于20%；2、住宅用地不低于30%；3、其他划拨用地不低于40%。租赁合同中载明的租金总额明显低于市场价格的，以核定的市场价格确定收益征收标准。

**第十七条** 以出让、租赁、作价出资（入股）等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的，承租人要继续履行出让、租赁、作价（入股）合同约定，不得违反法律法规和有偿使用合同的约定。

**第四章 国有建设用地使用权抵押**

**第十八条** 自然人、法人或其他组织均可作为抵押权人申请以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权办理不动产抵押，涉及当事人之间债权债务关系的，须符合法律法规以及最高人民法院相关司法解释的规定和合同约定。

**第十九条** 以租赁方式取得的建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据租赁合同约定，其地上建筑物、其他附着物与土地一并依法抵押。

**第二十条** 不以公益为目的的养老、医疗、教育等社会领域企业以有偿取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资，在履行书面承诺后，报主管部门“一事一议”审查同意后，登记机构依法办理抵押登记。确保抵押权实现后保障原有经营活动持续稳定，土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

**第二十一条** 不动产登记机构和金融机构要探索建立建设用地使用权抵押风险提示机制和抵押资金管理机制，防控市场风险。经依法设立的划拨土地抵押权实现时，从拍卖所得的价款中扣除应缴纳的土地价款后，抵押权人进行受偿。

**第五章 土地分割与合并转让**

**第二十二条**  符合下列条件，并报经市、区（县）人民政府、经开区管委会批准或市、区（县）人民政府授权同级自然资源和规划部门批准同意的，可以办理宗地分割、合并转让手续：

（一）宗地分割、合并转让，应有利于土地开发利用；

（二）权属清晰，且已依法办理不动产权属证书；

（三）符合法律法规等有关转让的规定，达到划拨决定书、出让合同约定的转让条件；

（四）应具备独立分宗条件，符合规划、设计、建设、施工以及安全等要求。分割前后的宗地，应当界址明确、权属界线封闭并且可以独立使用的空间。

（五）拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，应取得相关权利人书面同意。

**第二十二条** 低效工业用地分割转让。

（一）在保证行政办公、建构筑物、地下车库（车位）等生活设施使用完整性的条件下分割后，由自然资源和规划部门出具分割红线图、明确分割后各宗地的规划指标；

（二）委托专业土地评估机构对分割后的土地价格进行评估，涉及分割后土地价格超出原宗地土地价格的超值部分按市场评估价予以补差。

（三）工业用地内的行政办公楼、生活服务设施等不得单独分割转让。

**第二十三条** 宗地合并时，合并前使用权类型为划拨且合并后宗地用途符合划拨用地目录的，土地使用权人可选择保留划拨方式。使用权类型包含划拨、出让、作价出资（入股）等多种类型的，原则上统一办理为出让，按照合并前后评估的土地市场评估价值差额收取出让价款收益。

**第二十四条** 在不超过宗地合并后土地用途法定最高年限的前提下，根据土地使用权人意愿，可按照合并前任一宗地的终止日期修正土地出让年限；除工业用地外，也可以申请续期至法定最高出让年限。

**第六章 完善交易平台**

**第二十五条** 实行“交易+登记”一体化服务。各区（县）人民政府、经开区管委会公共资源交易服务中心等有形市场要搭建城乡统一的土地市场交易平台，要进一步落实“交易+登记”一体化的“一窗受理、一网通办、一站办结”服务规定，实现交易申请、审批办结“最多跑一次”，优化城市营商环境，提高测评满意度，在价款缴纳、税费缴纳上实现收益税收辖区和属地管理有序化。

**第七章 附则**

　　**第二十六条** 集体经营性建设用地流转参照本细则办理。

本细则自公布之日施行，有效期叁年。