附件1：

三明市人民政府办公室关于印发完善

建设用地使用权二级市场若干措施的通知（征求意见稿）

为贯彻落实《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（国办发〔2019〕34号）、《福建省人民政府办公厅关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案的通知》（闽政办〔2020〕49号）精神，进一步健全完善国有建设用地使用权转让、出租、抵押（以下分别简称“建设用地转让”、“建设用地出租”、“建设用地抵押”）市场，结合我市实际，现提出如下措施：

1. 加强建设用地转让管理

**（一）明确建设用地转让形式。**国有建设用地使用权转让包括买卖、交换、赠与、出资及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。拟转让建设用地使用权的，应取得不动产权（土地使用权和房屋所有权）证。建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附属物所有权应一并转移。经济适用住房、房改房、集资房、限价商品房、安置房、自建房等保障性住房转让，按照相关政策办理转让手续。

**责任单位：市自然资源局、住建局，各县（市、区）人民政府**

**（二）设定在建工程转让标准。**由市住建局牵头，市自然资源局配合，规范在建工程转让手续。项目应取得施工许可证，且已投入开发建设达到工程建设投资（地价款除外）的25％以上、或者已建成建筑面积达设计建筑总面积的25%以上、或者建设项目基础全部完成建设，具体由住建部门核定。

**责任单位：市住建局、自然资源局，各县（市、区）人民政府**

**（三）明确法院处置资产条件。**法院**处置划拨用地时应审查转让处置条件，符合条件的，在处置前向自然资源部门核实需补缴的土地出让金额**，在处置成交后优先缴纳土地出让金，并由法院直接从成交价款中代为拨付缴纳**。**

**责任单位：市中级人民法院、自然资源局，各县（市、区）人民政府**

**（四）规范园区用地转让程序。**由市商务局牵头，市自然资源局、住建局配合，指导全市经济开发区、工业园区内工业用地办理相关转让手续，符合转让条件的，转让前需先征得园区管理部门同意，转让后土地用途应符合园区功能定位。

**责任单位：市商务局、自然资源局、住建局，各县（市、区）人民政府，各园区管委会**

**（五）细化分割转让要求。**由市自然资源局牵头，市住建局、消防救援支队、生态环境局、商务局、中级人民法院，以及各园区管委会配合，落实各自职责，对涉及分割转让的程序进行审核把关。分割转让应符合原出让合同或国有建设用地划拨决定书（以下简称“划拨决定书”）相关约定和相关法律、法规及政策规定，且符合规划、质量安全、消防、环保等要求。

1.确需分割转让的宗地，分割后的地块应具备独立分宗条件。自然资源、住建、消防救援、生态环境等部门核实项目是否符合规划、质量安全、消防、环保等要求，自然资源部门根据原出让合同或划拨决定书，重新出具分割后的规划条件。

2.宗地不分割，宗地内房屋产权分割转让的，土地使用权为共有。园区管委会对入园企业存量房屋分割转让进行认定，乡镇政府对非入园企业存量房屋分割转让进行认定，允许已确权登记的入园企业存量房屋合理分割转让，其中制造仓储类工业厂房可按幢分割转让，标准厂房可分层分间分割转让。

3.生产总部类、研发总部类、经营管理总部类的企业总部项目用地，主题公园、影视城、仿古城及非产权式酒店等经营性项目用地，教育、医疗等公共设施项目用地，化工、冶金等工业项目及工业用地宗地内配套建设的办公用房、员工宿舍和其他服务设施，不得单独分宗分割转让。

4.原土地出让合同约定整体自持或约定不得分割转让，但企业破产重组或资产司法拍卖确需分割处置的，资产处置方案经县（市、区）人民政府批准后方可分割转让，并按不可分割、可分割两种形态土地出让差价补交土地出让金。

**责任单位：市中级人民法院，市自然资源局、住建局、生态环境局、商务局、消防救援支队，各县（市、区）人民政府、乡镇政府，各园区管委会**

**（六）明确产权登记办理材料。**由市自然资源局牵头，市司法局、市场监管局、国资委、财政局配合，依法依规审查，符合登记条件的，办理国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记。

1.属于产权买卖、互换、赠与的，双方应分别签订买卖合同、互换合同、赠与合同。属于产权继承、遗赠的，当事人应提供公证部门的公证材料，或者生效的法律文书，或者死亡证明材料、遗嘱，或者全部法定继承人关于不动产分配的协议以及与被继承人的亲属关系等材料。

2.法人或其他组织合并、分立应先取得市场监督管理部门或其他主管部门批准法人或其他组织合并、分立的相关材料，以及合并和分立后不动产权属归属情况。

3.共有人增加或者减少应先签订共有人增加或者减少的协议。共有份额变化的，应签订份额转移协议。

4.属于国有企业或事业单位土地资产处置的，应先取得资产主管单位、同级财政部门或国有资产管理部门关于划转、改制、重组、作价入股（出资）同意处置的批复文件；改制、重组、作价入股（出资）的，还需取得自然资源主管部门土地资产处置批准文件。

**责任单位：市自然资源局、司法局、市场监管局、国资委、财政局，各县（市、区）人民政府**

二、健全建设用地出租制度

**（七）规范建设用地出租管理。**以出让、租赁、作价出资（或入股）等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的，不得违反法律法规和有偿使用合同的相关约定。以划拨方式取得的建设用地出租的，应满足划拨决定书规定的出租条件。

**责任单位：市自然资源局、住建局、财政局、国资委**

**（八）完善收益金计提政策。**由市自然资源局牵头，市住建局、财政局、国资委配合，依标准收缴土地收益金，年土地收益金按土地用途当下基准地价的2%计提。收入全部缴入地方国库，实行“收支两条线”管理。划拨土地补办出让手续后出租的，不需缴纳土地收益金。自然资源主管部门应制定规范的出租合同文本，提供交易鉴证服务，保障权利人的合法权益。

**责任单位：市自然资源局、住建局、财政局、国资委**

**（九）建立划拨建设用地出租收益年度申报制度。**由市自然资源局牵头，市国资委、商务局、各园区管委会配合，健全划拨建设用地出租收益管理，出租人依法申报并缴纳相关收益的，不再另行单独办理划拨建设用地使用权出租的批准手续。园区内企业厂房出租的，需经园区管理部门同意。

**责任单位：市自然资源局、国资委、商务局，各县（市、区）人民政府，各园区管委会**

三、完善建设用地抵押机制

**（十）明确不同权能建设用地抵押条件。**以出让、作价出资、入股或租赁等有偿方式取得的建设用地设定抵押权，不得违反相关法律法规规定和出让合同、租赁合同等相关约定。以划拨方式取得的建设用地可依法依规设定抵押权，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让金。

**责任单位：市自然资源局，各县（市、区）人民政府**

**（十一）放宽对抵押权人的限制。**由市自然资源局牵头，市住建局、民政局、教育局、卫健委配合，落实对抵押权人的资质审核工作。自然人、企业均可作为抵押权人，依法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相关手续，涉及企业间债权债务合同的需符合相关法律法规规定。允许营利性的养老、教育、医疗等社会领域企业以有偿方式取得的建设用地使用权、设施等财产依法进行抵押融资。

**责任单位：市自然资源局、住建局、民政局、教育局、卫健委，各县（市、区）人民政府**

**（十二）依法办理抵押登记。**由市自然资源局牵头，市市场监管局、金融监管局、银保监局，人行三明中心支行配合，依法审查并办理抵押登记。已竣工项目连房带地抵押的、在建工程抵押的，应先签订主债权合同、抵押合同；授权经营土地抵押的，应先向授权机关提出抵押申请，获得批准后方可进行抵押，经批准抵押的，应签订主债权合同、抵押合同。

**责任单位：市自然资源局、市场监管局、金融监管局、银保监局、人行三明中心支行，各县（市、区）人民政府**

四、规范二级市场交易秩序

**（十三）建立交易平台。**由市自然资源局牵头，市市场监管局、税务局、住建局配合，在自然资源主管部门现有的土地交易平台基础上搭建城乡统一的土地二级市场交易平台，提供交易场所，推进线上交易平台和信息系统建设。同时，规范交易流程，建立统一的“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”交易流程。

**责任单位：市自然资源局、市场监管局、税务局、住建局，各县（市、区）人民政府**

**（十四）规范信息发布。**当事人应如实填写交易信息发布内容，在线上交易平台发布交易信息。交易信息应当包括拟交易宗地的权利人、位置、四至、面积、年限、用途、使用权类型、土地利用现状、拟交易价格、交易方式、联系人、联系电话、提交申请的地点及期限等内容。

**责任单位：市住建局、自然资源局，各县（市、区）人民政府**

**（十五）严格中介监管。**由市住建局牵头，市市场监管局配合，建立健全中介机构备案制度，并将中介机构及其分支机构的名称、住所、法定代表人（执行合伙人）或者负责人、从业人员等备案信息及诚信档案向社会公示,供交易双方自主选择；建立中介机构日常监督检查制度，中介机构和其从业人员有违法违规行为的，记入其诚信档案；对失信的要采取约谈、媒体曝光等惩戒措施，对严重失信的要清理出中介市场，禁止从事中介服务活动。

**责任单位：市司法局、自然资源局、住建局、市场监管局、税务局，各县（市、区）人民政府**

五、强化部门协调联动

**（十六）建立部门协调工作机制。**由市自然资源局牵头，市中级人民法院、教育局、财政局、民政局、生态环境局、住建局、国资委、司法局、市场监管局、卫健委、商务局、税务局、金融监管局、人行三明中心支行、消防救援支队配合，**建立部门协调工作机制，加强信息共享，有序规范推进土地二级市场建设。**

**责任单位：市中级人民法院，市自然资源局、教育局、财政局、民政局、生态环境局、住建局、国资委、司法局、市场监管局、卫健委、商务局、税务局、金融监管局、人行三明中心支行、消防救援支队，各县（市、区）人民政府**

**（十七）加强土地资产处置工作衔接。**政府部门、国有企事业单位处置国有资产时涉及划拨建设用地使用权转移的，应征求自然资源部门意见。**法院在涉地评估拍卖处置决定作出前应向当地自然资源主管部门了解所涉不动产的权利状况、原出让合同约定的权利义务情况等；因办案需要查询土地等不动产信息的，自然资源部门应当及时提供。**

**责任单位：市中级人民法院、国资委，各县（市、区）人民政府**

**（十八）细化工作措施。各县（市、区）政府、市直有关单位要充分认识规范完善土地二级市场的重要性，结合各自职责制定实施细则和配套措施，确保各项工作举措和要求落实到位。**