

索引号:	11220000013544357T/2020-00106	分类:	国土资源、能源、土地;意见
发文机关:	吉林省人民政府办公厅	成文日期:	2019年12月31日
标题:	吉林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		
发文字号:	吉政办发〔2019〕50号	发布日期:	2020年01月10日

吉林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

吉政办发〔2019〕50号

各市（州）人民政府，长白山管委会，长春新区管委会，各县（市）人民政府，省政府各厅委办、各直属机构：

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，以下简称《意见》），进一步规范交易管理规则，创新监管机制，完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，促进我省土地资源的优化配置和节约集约利用，经省政府同意，现提出以下意见。

一、总体要求

（一）严格执行土地管理法律法规。完善土地二级市场制度建设，遵守土地管理法律法规，结合当地实际不断完善交易规则，简化交易流程，降低交易成本，促进土地二级市场不断完善。

（二）认真贯彻落实《意见》精神。严格执行国务院关于完善土地二级市场建设的相关规定，着力解决土地二级市场运行中存在的问题，保护各利益主体合法权益。

二、完善建设用地使用权转让规则

（三）明晰建设用地使用权转让条件。建设用地使用权转让，须取得不动产权（土地使用权）证书。以划拨方式取得的建设用地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让，应按照划拨决定书约定开发建设并取得地上建筑物、其他附着物合法的产权证明。以出让方式

取得建设用地使用权的，转让房地产时，应按照出让合同约定开发建设并已经支付全部土地使用权出让金。

（四）国有土地使用权转让应保障国有土地资产保值增值。国有企业或公有经济成分占主导地位的企业以及行政事业单位名下的建设用地使用权须通过土地二级市场交易平台公开进行转让，转让合同中须明确土地使用权交易价格，申报价格比标定地价低 20%以上的，各地政府可行使优先购买权。

（五）明确以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让后的权能。以作价出资（入股）方式取得的建设用地使用权转让，转让后直接变更为出让方式，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。土地用途改变的须经自然资源主管部门批准，依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记。

（六）完善土地分割、合并转让政策。分割、合并后的地块应具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在合同中明确有关权利义务。拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，应取得相关权利人同意，不得损害权利人合法权益。

（七）落实差别化的税收政策。各地政府应根据本地实际情况，在权限范围内，严格落实城镇土地税相关政策措施，促进土地节约集约利用。

三、完善建设用地使用权出租制度

（八）规范以有偿方式取得的建设用地使用权出租管理。以有偿方式取得的建设用地使用权出租的，出租年限应小于原有偿使用合同约定的剩余年期，改变用途的须调整土地使用权出让金。

（九）规范划拨建设用地使用权出租管理。各地要加强划拨土地出租管理，以划拨方式取得建设用地使用权出租的，应上缴租金中所含土地收益并纳入土地出让收入管理。要制定配套政策和措施，明确主管、监管部门及其责任，规范出租程序，以标定地价为参照制定土地收益金的收缴标准，完善收缴方式，严格执行划拨土地出租收益金年度申报制度。要加强部门联动，实行财政、住房城乡建设、自然资源等相关部门协同配合的工作机制，建立划拨土地使用权出租收益收缴机构，健全巡查发现、举报和查处机制。

（十）营造建设用地使用权出租环境。市、县级自然资源主管部门应为土地使用权出租提供信息发布的线上服务平台以及线下有形场所，满足供需双方经济鉴证服务需求。

四、完善建设用地使用权抵押机制

（十一）明确不同权能建设用地使用权抵押条件。同一宗土地上，已预售、转让的房屋对应的土地使用权不得抵押，但不影响该宗地设定土地抵押权。在设定土地抵押权时，土地抵押的面积不包括已预售、转让的房屋所对应的土地使用权面积。未进行建设的划拨建设用地使用权可以单独抵押，已开发建设的，地上建筑物、构筑物等附着物应与划拨建设用地使用权一并抵押。

（十二）依法保障抵押权能。不以公益为目的的教育、医疗、卫生、养老等公共服务机构以有偿使用方式取得的建设用地使用权抵押须取得不动产权证书（土地使用证）。在抵押权实现时，抵押权人及受让方不得改变原不动产用途，并保障原有经营活动持续稳定，确保利益相关人权益不受损害。

五、创新运行模式，规范市场秩序

（十三）建立土地二级市场交易平台。市、县级自然资源主管部门要在现有的土地交易机构或平台基础上搭建城乡统一的土地市场交易平台，为交易双方提供供求信息和咨询服务，接受公开交易服务委托，提高交易服务质量。建立全省交易服务监管信息系统，实现信息共享，提升土地资源节约集约利用水平，提高土地资源配置效率。

（十四）规范交易流程。市、县级自然资源主管部门要结合当地实际不断优化交易流程，相关部门要各司其职，积极配合交易流程各环节的工作，形成整体合力。

（十五）加强信息互通共享。各地要建立涉地司法处置协同机制，实现凡涉及建设用地使用权司法处置的案件，司法机关在处置决定作出前应向当地自然资源主管部门了解涉案建设用地使用权情况，防止因信息不对称造成土地处置后，难以转移登记或无法开发利用等纠纷。政府有关部门或事业单位进行国有资产处置时涉及划拨建设用地使用权转移的，应征求自然资源主管部门意见，并将宗地有关情况如实告知当事人。

六、健全服务体系，加强监测监管

（十六）提供便捷高效的政务服务。各地应将土地二级市场交易机构和不动产登记机构设立在同一场所办公，加强交易与登记的衔接，实现交易检验、登记一体化，提供便捷、高效的一站式服务，进一步缩短交易时限。

（十七）培育和规范中介组织。调动社会中介机构参与交易服务的积极性，建立国有土地二级市场评估、咨询、法务、居间代理等中介机构库，从机构库中随机抽取中介机构，开展专业服务，建立公开、公正、透明的中介服务秩序。采取打分、综合评价、绩效考评、阶段排名、惩戒和退出机制等措施，建立中介机构退出机制，对存在脱离土地市场实际进行价格评估谋取不正当利益、扰乱市场秩序等违法违规行为的，给予警告或者强制退出中介市场。不断规范价格评估、咨询服务等中介服务行为。

（十八）加强市场监测监管与调控。以省级平台为核心健全土地二级市场的动态监测监管制度。完善监测监管信息系统，定期形成监测分析报告，综合分析研判市场形势，以落实地价公示制度为基础，发挥地价的宏观调控作用，促进低效用地开发利用。落实产业用地政策，以盘活存量建设用地为载体促进产业转型升级，优化土地利用结构，实现土地经济效益最大化。

（十九）完善土地市场信用体系。从信息发布、合同签订、履约情况、土地资源利用效率等方面完善市场主体信用征询，评价企业信用等级、推动失信联合惩戒。鼓励各级政府机制创新，提高全省信用体系建设水平。

七、保障措施

（二十）加强组织领导。市、县级政府是完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场工作的责任主体，要按照国务院和省政府的相关规定，将此项工作纳入保护自然资源、加强生态文明建设的议事日程。各级自然资源、财政、住房城乡建设、国有资产监督管理、税务、市场监管、金融等主管部门要建立联动机制，明确分工，落实责任，做好土地二级市场建设的人员和经费保障工作。从2020年开始，实现国有土地使用权和农村集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押的二级市场同等管理。

（二十一）加强宣传引导。各地政府要加大宣传力度，各级自然资源部门要强化政策解读，正确引导市场预期，积极回应公众关切。要引领市场主体依法依规从事交易行为，调动各类市场主体积极性，共同维护土地二级市场秩序，提高市场配置效率。

（二十二）严格责任追究。对违反土地二级市场相关规定的政府和有关部门、单位以及责任人员严格实行责任追究，对工作中发现的涉嫌违纪或职务违法、职务犯罪问题线索，及时移交纪检监察机关办理。

吉林省人民政府办公厅

2019年12月31日

（此件公开发布）