

安徽省自然资源厅等七部门关于印发完善建设土地使用权转让、出租、抵押二级市场实施意见的通知

皖自然资规〔2019〕3号

各市及广德市、宿松县自然资源和规划局、财政局、住房和城乡建设局、国有资产监督管理委员会、税务局、市场监督管理局、地方金融监督管理局：

现将《关于完善建设土地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》印发给你们，请认真遵照执行。

安徽省自然资源厅

安徽省财政厅

安徽省住房和城乡建设厅

安徽省国有资产监督管理委员会

国家税务总局安徽省税务局

安徽省市场监督管理局

安徽省地方金融监督管理局

2019年10月29日

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

为深入贯彻落实《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），加强土地二级市场建设，深化“放管服”改革，促进经济高质量发展，现结合我省实际，提出以下实施意见。

一、明晰转让条件，保障交易自由

（一）建设用地使用权转让形式。将各类导致建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让，包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、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。建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。涉及到房地产转让的，按照房地产转让相关法律法规规定，办理房地产交易、缴税、登记等相关手续。

（二）划拨建设用地使用权转让。以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。对不改变土地及建筑物、构筑物现状的，补缴土地出让价款按照评估现状使用条件下的出让土地使用权正常市场价格，减去划拨土地使用权价格合理确定；依法变更规划条件的，补缴土地出让价款应

按照评估变更后规划条件下的出让土地使用权正常市场价格,减去现状使用条件下的划拨土地使用权价格合理确定。

(三) 出让建设用地使用权转让。以出让方式取得的建设用地使用权转让,在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下,应充分保障交易自由;原出让合同对转让条件另有约定的,从其约定。

以出让方式取得的建设用地使用权转让,属于房屋建设工程已投资额未达到总投资额 25%、工业用地未达到“三通一平”的,可按照“先投入后转让”原则,交易双方先行签订建设用地使用权转让合同,办理预告登记,待达到转让条件后,再依法办理不动产转移登记。建设项目转让前未实施建设行为且未办理规划、建设手续的,可凭预告登记证明办理项目规划、建设等审批手续;建设项目转让前已办理规划建设手续的,建设用地使用权转让后,应在符合规划的前提下,依法办理项目规划建设变更手续。

“已投资额”可依据持有资质的有关机构出具的已投资情况报告认定(已投资额、总投资额均不含建设用地使用权出让价款、向国家缴纳的相关税费),工业用地条件指开发程度达到“三通一平”(通水、通电、通路、场地平整)及以上条件;转让工业用地的,受让方拟建项目应符合国家产业政策以及投资强度、环保、安全、税收等要求。

(四) 作价出资或入股建设用地使用权转让。以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让,参照以出让方式取得的建设用

地使用权转让有关规定，不再报经原批准建设用地使用权作价出资或入股的机关批准；转让后，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式。作价出资或者入股土地使用权实行与出让土地使用权同权同价管理制度。

二、规范分割合并，促进合理利用

（五）土地分割、合并转让。土地分割、合并应符合规划要求，权属和产权关系清晰，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。土地分割、合并转让由权利人申请，经市、县自然资源主管部门批准，依法办理不动产转移登记。

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。分割转让应当有利于土地开发利用，不得影响交通、消防、安全等控制性指标要求。土地合并所涉及的宗地应当为界线相邻地块，且土地权属性质、使用权类型一致。

三、强化出租管理，提高服务水平

（六）有偿方式取得的建设用地使用权出租。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。

（七）划拨方式取得的建设用地使用权出租。以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，应按照规定上缴租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理。土地收益具体标准由各地根据土地等

级、用途等因素确定。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、租赁等有偿使用手续。建立划拨建设用地使用权出租收益年度申报制度，出租人依法申报并及时缴纳相关收益的，不再另行单独办理划拨建设用地使用权出租的批准手续。

（八）建设用地使用权出租服务保障。市、县自然资源主管部门应当提供建设用地使用权出租供需信息发布条件和场所，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。统计分析建设用地使用权出租情况及市场相关数据，定期发布出租市场动态信息和指南。

国有建设用地使用权出租的，出租人应当取得不动产权证书（国有建设用地使用权证书或国有建设用地使用权及房屋所有权证书）；出租人依法转让不动产时，应当在转让之前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下享有优先受让权。

四、完善抵押机制，保障合法权益

（九）建设用地使用权抵押条件。以划拨方式取得的建设用地使用权可以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收入。以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权可以设定抵押权。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、其他附着物连同土地可以依法一并抵押。以划拨建设用地使用权为标的物设定抵押，依法办理抵押登记手续，即视同

已经具有审批权限的自然资源主管部门批准，不必再另行办理土地使用权抵押的审批手续。

（十）放宽对抵押权人的限制。自然人、企业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相关手续，涉及企业之间债权债务合同的须符合有关法律法规的规定。

（十一）放宽对抵押物的限制。对不以公益为目的养老、教育等社会领域企业以有偿方式取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资的，各地可采取告知承诺制等措施，保障抵押权实现后原有经营活动持续稳定，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

已享受产业扶持优惠政策的建设用地使用权进行抵押融资的，须经所在地人民政府或政府派出机构同意。市、县金融监督管理部门应加强对此类融资资金使用情况的监管。

五、落实税收政策，降低交易成本

（十二）落实减税降费政策。各地可根据本地实际，在地方权限内探索城镇土地使用税差别化政策，促进土地节约集约利用。依法落实减税降费政策，降低交易成本。2019年1月1日至2021年12月31日，对我省增值税小规模纳税人减按50%征收城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税和教育费附加、地方教育

附加。自 2019 年 3 月 1 日起，我省受让建设用地使用权契税适用税率统一下调至 3%。

六、创新运行模式，完善服务体系

（十三）优化交易平台。各地要在市、县自然资源主管部门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，汇集土地二级市场交易信息，与相关部门加强信息共享集成，大力推行“互联网+政务服务”模式。在土地交易机构或平台内汇集交易、登记、税务、住建、金融等部门或机构的办事窗口，实现相关职能部门业务网上整合衔接，实现“一窗受理、一网通办、一站办结”，精简材料，压缩时间，提高工作效率。

（十四）加强信息共享。各地要按照国家政务信息整合共享要求，全面对接省、市政务服务网，积极推进土地市场交易平台与政府统一的数据共享交换平台有序衔接，大力促进部门信息共享。土地市场交易相关的材料或信息能够直接通过共享获得的，不得要求当事人重复提交。加强涉地司法处置工作衔接，建立健全执行联动机制，司法处置土地可进入土地二级市场交易平台交易。自然资源、住房城乡建设、税务、市场监管等主管部门应加强对涉地股权转让的联合监管。