

# 重庆市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

渝府办发〔2020〕67号

各区县(自治县)人民政府，市政府有关部门，有关单位：

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)，进一步完善我市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场(以下统称土地二级市场)，促进土地资源优化配置和节约集约利用，经市政府同意，现提出以下实施意见。

## 一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大、十九届二中三中四中全会精神和中央经济工作会议精神，深化落实习近平总书记对重庆提出的“两点”定位、“两地”“两高”目标、发挥“三个作用”和营造良好政治生态的重要指示要求，认真落实党中央、国务院决策部署，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，坚持问题导向，以建立城乡统一



的建设用地市场为方向，以促进土地要素流通顺畅为重点，以提高存量土地资源配置效率为目的，以不动产统一登记为基础，与国土空间规划及相关产业规划相衔接，着力完善土地二级市场规则，健全服务和监管体系，提高节约集约用地水平，为完善社会主义市场经济体制、推动经济高质量发展提供用地保障。

### 二、完善交易机制，健全交易规则

#### (一)完善建设用地使用权转让规则。

以划拨方式取得的建设用地使用权转让，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，由受让方依法依规办理有偿使用手续，补缴土地出让价款。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。

土地分割、合并转让的，分割、合并后的地块应具备单独建设条件，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。

工业项目建成投产后，确有多余的工业用地需要分割转让的，经有审批权的规划自然资源主管部门会同经济信息、生态环境、住房城乡建设等部门审查同意后，可予分割转让。分割转让后地块不



得改变原工业用地用途。工业项目配套建设的行政办公及生活服务设施占用的建设用地不得单独分割转让。

### (二)规范建设用地使用权出租管理。

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使用权出租的，应按规定上缴租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理。探索建立划拨建设用地使用权出租收益年度申报制度，由出租人依法向属地规划自然资源主管部门申报并缴纳相关收益。

### (三)完善建设用地使用权抵押机制。

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。

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。



商品房项目用地扣除已办理预售许可和在建建筑物已抵押楼栋对应土地外，项目宗地剩余土地可整体抵押。探索允许不以公益为目的的养老、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。建设用地使用权抵押权实现后，应保障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。

### 三、创新运行模式，规范市场秩序

(一)建立土地二级市场交易平台。规划自然资源主管部门要按照构建统一的自然资源资产交易平台的相关要求，统筹建立土地二级市场交易平台，负责汇集土地二级市场交易信息，提供交易场所，办理交易事务，积极推行建设用地使用权在交易平台上公开转让交易，推进线上交易和信息系统建设。

(二)规范交易流程。建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的交易流程。交易双方可通过土地二级市场交易平台等渠道发布和获取市场信息；达成一致后签订合同，依法申报交易价格，申报价格比标定地价低 20%以上的，属地区县(自治县，以下简称区县)政府可行使优先购买权，指定土地储备机构按转让双方申报成交价予以收购储备。

(三)加强信息互通共享。加强涉地司法处置工作衔接，涉及建设用地使用权转移的案件，规划自然资源主管部门应当向人民法院

提供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。规划自然资源主管部门应与人民法院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。加强涉地资产处置工作衔接，国有及国有控股企业、国有实际控制企业、政府有关部门、事业单位进行国有资产处置时涉及建设用地使用权转移的，在公开交易前应征得规划自然资源、财政等主管部门同意，并将宗地有关情况如实告知当事人。

#### **四、健全服务体系，加强监测监管**

(一)培育和规范中介组织。发挥社会中介组织在市场交易活动中的桥梁作用，发展相关机构，为土地二级市场交易提供咨询、估价、经纪等服务。通过制定交易、行业服务规则等相关制度，建立公开、公正、透明的中介服务秩序。

(二)加强市场监测监管与调控。建立健全土地二级市场动态监测监管制度和信息系统，完善土地二级市场的价格形成、监测、指导、监督机制，防止交易价格异常波动。强化土地一、二级市场联动，加强对土地市场的整体调控，维护市场平稳运行。

(三)完善土地市场信用体系。土地转让后，原出让合同所载明的权利义务随之转移，受让人应依法履约。从信息发布、合同签订、履约监管、土地资源利用效率等方面完善土地市场信用体系，评价企业信用等级、推动失信联合惩戒。



## 五、保障措施

(一)加强组织领导。各区县政府、市政府有关部门和有关单位要充分认识到完善土地二级市场的重要性,确保各项工作举措和要求落实到位。规划自然资源、财政、住房城乡建设、国有资产监管、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,做好人员和经费保障,有序推进土地二级市场建设。

(二)重视宣传引导。各区县政府要加大宣传力度,加强政策解读,扩大土地二级市场的影响力、吸引力,调动市场主体参与积极性。合理引导市场预期,及时回应公众关切,营造良好的市场舆论氛围。

(三)严格责任追究。强化监督问责,对违反土地二级市场相关规定的有关部门、有关单位以及相关责任人员严格实行责任追究,坚决打击各种腐败行为。

重庆市人民政府办公厅

2020年6月1日

(此件公开发布)