

甘政办发〔2020〕42号

各市、自治州人民政府，兰州新区管委会，省政府有关部门，中央在甘有关单位：

为完善我省建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，进一步提高节约集约用地水平，推动经济高质量发展，根据《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）精神，经省政府同意，提出如下实施意见。

一、完善建设用地使用权转让机制

（一）明晰不同权能建设用地使用权转让条件。

1.以划拨方式取得的建设用地使用权转让。划拨建设用地使用权人必须按照划拨决定书规定的用途和使用条件开发建设和使用土地。划拨建设用地使用权未经批准不得擅自转让；需转让的，划拨建设用地使用权人应向县级以上自然资源部门提出申请，报经县级以上人民政府批准。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；土地用途不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方办理土地使用权出让手续，并依照有关规定足额缴纳土地出让价款。（责任单

位：省自然资源厅、省住建厅、省财政厅、省税务局、人行兰州中心支行；各市州政府、兰州新区管委会，以下均需各市州政府、兰州新区管委会负责落实，不再列出)

2.以出让方式取得的建设用地使用权转让。按照出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权方可转让。通过转让方式取得的土地使用权，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。

(责任单位：省自然资源厅、省住建厅、省税务局、人行兰州中心支行)

3.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，可以继续保留作价出资或入股方式，也可以补缴土地出让价款，将土地使用权变更为出让方式。(责任单位：省自然资源厅、省住建厅、省税务局、人行兰州中心支行)

(二) 细化完善土地分割、合并转让规则。土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让，应依照规定办理转移登记手续。土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的，应报经县级以上自然资源部门和住建部门批准。建设用地使用权

分割、合并应具备独立的分宗条件，满足规划、消防、用水、用电、用暖、用气等要求，不影响生产、经营和独立使用功能。拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，应取得相关权利人的同意，并保障权利人的合法权益。（责任单位：省自然资源厅、省住建厅）

（三）实施差别化的税收政策。充分发挥税收政策在土地二级市场中的调节作用，进一步盘活存量建设用地。在《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》授权地方权限内，探索实施城镇土地使用税差别化政策，促进土地节约集约利用。对闲置低效用地，应充分发挥土地管理和税收调节作用，依法促进低效用地转让再开发利用。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、教育费附加和地方教育附加。（责任单位：省自然资源厅、省税务局、省财政厅、省住建厅、人行兰州中心支行）

二、完善建设用地使用权出租管理

（一）规范以有偿方式取得的建设用地使用权出租管理。按照出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权方可出租。土地使用权出租后，出租人必须继续履行出让合同。

土地使用权和地上建筑物、其他附着物出租，出租人应依照规定办理登记。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。（责任单位：省自然资源厅、省住建厅、省税务局、省市场监管局）

（二）规范划拨建设用地使用权出租管理。以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，应按照有关规定上缴租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理。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。（责任单位：省自然资源厅、省住建厅、省财政厅、省税务局）

（三）营造建设用地使用权出租环境。市、县级自然资源部门要强化服务意识，建立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。及时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。（责任单位：省自然资源厅、省市场监管局、省税务局）

三、完善建设用地使用权抵押机制

(一) 明确不同权能建设用地使用权抵押的条件。土地使用权抵押，抵押人与抵押权人应签订抵押合同。土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押，应按照规定办理抵押登记。以划拨方式取得的建设用地使用权，应连同其地上建筑物一并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。划拨土地使用权抵押，其抵押价值应根据划拨土地使用权权益价格计算。划拨土地价格可根据《自然资源部办公厅关于印发〈划拨国有建设用地使用权地价评估指导意见（试行）〉的通知》（自然资办函〔2019〕922号）的有关规定科学合理评估。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依法设定抵押权。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。（责任单位：省自然资

源厅 省市场监管局 省税务局 省住建厅 省财政厅 人行兰

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_5112

