

辽政办发〔2021〕27号

各市人民政府，省政府各厅委、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）精神，健全土地二级市场运行体制机制，保障资源要素流通，提高存量土地资源利用效率，促进经济高质量发展，经省政府同意，制定本实施意见。

一、总体要求

（一）指导思想。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和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，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，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，以不动产登记为基础，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，为推动经济高质量发展提供用地保障。

（二）基本原则。坚持社会主义市场经济改革方向，突出市场在资源配置中的决定性作用，着力减少政府微观管理和直接干预，完善事中事后监管，增强市场内生动力；规范市场运行秩序，有

效维护公开、公平、公正的市场环境，保障市场依法依规运行和健康有序发展；提高服务效能，优化交易流程，方便群众，提高效率，全面提升土地市场领域政府治理能力和水平。坚持平等、全面、依法保护产权，充分尊重权利人意愿，切实维护土地所有权人权益。

（三）目标任务。2022 年 6 月底前，各市、县（市）完成交易平台搭建、交易规则制定等工作，初步建立起产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场。逐步形成全省一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。

（四）适用范围。建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是国有建设用地使用权，重点针对土地交易、土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情况。已依法入市的农村集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押，可参照执行。

二、完善建设用地使用权转让机制，促进要素流通

（五）明确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，以及分割或合并导致权属发

生转移等法律、法规规定的其他情形。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。〔责任单位：各市、县（市）政府，省自然资源厅、省司法厅、省住房城乡建设厅、省国资委、省法院〕

（六）明确建设用地使用权转让条件。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的，转让人应严格按照划拨决定书的规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，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。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。属于房屋建设工程已投资额未达到总投资额 25% 的，交易双方可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。“已投资额”可依据有资质的机构出具的投资情况报告认定（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）。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。〔责任单位：各市、县（市）政府，省自然资源厅、省税务局、省财政厅、省住房城乡建设厅、省国资委〕

（七）规范土地分割、合并转让，促进合理利用。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。土地分割、合并转让由建设用地使用权人申请，经市、县（市）自然资源主管部门批准，依法办理不动产转移登记。

土地分割转让应符合土地出让合同约定，整宗地投资额达到转让条件方可分割转让。土地出让合同中明确约定不得分割的，应从其约定。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。土地分割后的容积率等规划条件的计算由各市结合实际制定具体操作办法。多宗地合并，涉及划拨、出让、作价出资或入股等多种土地使用权类型的，原则上统一办理为出让，其中的划拨土地需按土地市场价格补缴土地出让价款；合并宗地用途符合《划拨用地目录》的，土地使用权人可选择保留划拨方式；涉及剩余出让年限不一致的，可按照等价值有利于使用的原则重新确定剩余的土地出让年限，也可补缴一定年限土地出让金后按较长年限登记。〔责任单位：各市、县（市）政府，省自然资源厅、省财政厅、省住房城乡建设厅〕

(八) 实施差别化税收政策。各市可结合实际，在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。

〔责任单位：各市、县（市）政府，省税务局、省自然资源厅、省财政厅〕

三、完善出租管理，提高服务水平

(九) 明确建设用地使用权出租条件。建设用地使用权出租以及地上建筑物、其他附着物连带土地使用权出租的，应取得土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权合法凭证，并按划拨决定书或有偿使用合同规定或约定条件利用土地。〔责任单位：各市、县（市）政府，省自然资源厅、省住房城乡建设厅〕

(十) 规范以有偿方式取得的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。〔责任单位：各市、县（市）政府，省自然资源厅〕

(十一) 规范划拨建设用地使用权出租管理。以划拨方式取得的

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_5153

