

武威市人民政府办公室文件

武政办发〔2022〕78号

武威市人民政府办公室 关于印发《武威市完善建设用地使用权转让、 出租、抵押二级市场实施方案》的通知

各县、区人民政府，市政府有关部门、单位，中央、省属在武有关单位：

《武威市完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案》已经市政府同意，现印发你们，请结合实际，认真贯彻落实。

武威市人民政府办公室
2022年12月26日

（此件公开发布）

武威市完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案

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）、《甘肃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》（甘政办发〔2020〕42号）精神，健全完善我市建设用地使用权二级市场，提高土地资源配置效率，助推经济社会高质量发展，制定本实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入学习贯彻党的二十大精神，全面落实省第十四次党代会和市第五次党代会精神，按照“放管服”改革要求，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府职能，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，为推动经济高质量发展提供用地保障。

（二）目标任务。建成产权明晰、市场定价、信息集聚、交

易安全、监管有效、服务全面的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、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。

（三）适用范围。本方案适用范围为武威市行政区划范围内的国有建设用地使用权转让、出租、抵押，重点针对土地交易以及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。涉及到房地产交易的，应当遵守《城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定。

二、主要任务

（一）完善转让规则，促进要素流通

1.明确建设用地使用权转让形式。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，办理房地产转让相关手续。（**责任单位：**各县区政府、市中级人民法院、市工信局、市财政局、市自然资源局、市住建局、市政府国资委、市市场监管局、市税务局、武威工业园区管委会，以下均需各县区政府负责落实，不再列出）

2.明晰不同权能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。

以出让方式取得的建设用地使用权转让，按照出让合同约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。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。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。

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。

土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府

有优先购买权；土地使用权转让的市场价格不合理上涨时，市、县人民政府可以采取必要的措施。涉及行政事业单位、国有企业资产转让的，还应当遵守《中央行政事业单位国有资产处置管理办法》《企业国有资产评估管理暂行办法》等法律法规。（**责任单位：**市中级人民法院、市财政局、市自然资源局、市住建局、市政府国资委、市市场监管局、市税务局、武威工业园区管委会、人行武威市中心支行）

3.细化土地分割、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、其它附着物所有权分割、合并转让的，应经县级以上自然资源部门和住建部门批准。建设用地使用权的分割、合并应具备独立分宗条件，符合土地出让合同规定投资额条件，满足规划、消防、用水、用电、用暖、用气等公共配套设施建设和使用要求，明确转让双方权利义务，不得影响生产、经营和独立使用功能，分割和转让可同步办理。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。（**责任单位：**市自然资源局、市住建局、武威工业园区管委会）

4.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《城镇土地使用税暂行条例》授权的地方权限内，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，要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。在一定的期限内依法落实减税降费政策，降低交易成本。2022年1月1日至2024年12月31日，对我市增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、耕地占用税、资源税、印花税（不含证券交易印花税）、教育费附加和地方教育附加。（责任单位：市税务局、市财政局、市自然资源局、市住建局、武威工业园区管委会、人行武威市中心支行）

（二）完善出租管理，提高服务水平

5.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。

（责任单位：市财政局、市自然资源局、市住建局、市税务局）

6.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：市自然资源局、市住建局、市税务局、市市场监管局、武威工业园区管委会）

7.营造建设用地使用权出租环境。市县自然资源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。（责任单位：市自然资源局、市市场监管局、市税务局）

（三）完善抵押机制，保障合法权益

8.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：市财政局、市自然资源局、市住建局、市市场监管局、市税务局、武威工业园区管委会、人行武威市中心支行）

9.放宽对抵押权人的限制。按照债权平等、适度放宽的原则，自然人、企业均可作为抵押权人，依法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，涉及企业之间债务合同的须符合有关法律法规的规定。（责任单位：市自然资源局、市住建局、市农业农村局、武威工业园区管委会）

10.依法保障抵押权能。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取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资。抵押权实现后，仍须按原用途使用土地，不能随意变更，确保抵押权实现时利益相关人权益不受损。要进一步完善抵押权实现后保障原有经营活动持续稳定的配套措施，探索建立建设用地使用权抵押风险提示机制和抵押资金监管机制，防控市场风险。（责任单位：市自然资源局、武威银保监分局、武威工业园区管委会）

（四）建立运行模式，规范市场秩序

11.建立交易平台。以现有不动产登记交易大厅为基础，建

立城乡统一的土地二级市场交易平台，汇集交易信息，办理交易事务，并提供土地二级市场信息发布、交易、成交确认、合同签订等一站式服务。大力推进线上交易平台和信息系统建设，积极推广“互联网+政务服务”模式，建立网上交易系统，实现网上交易。（责任单位：市中级人民法院、市工信局、市财政、市自然资源局、市市场监管局、市税务局、市农业农村局、市政府国资委）

12.规范交易流程。建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的操作流程。交易双方可通过土地二级市场交易平台等发布和获取交易信息；交易双方可自行协商交易，也可委托交易平台公开交易；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，政府可行使优先购买权。要加强交易事中事后监管，对建设用地使用权交易中出让合同和划拨决定书的履约情况以及交易的合法合规性等进行审核，对违反有关法律法规规定或未达到交易条件、不符合出让合同或划拨决定书约定、违反交易规则的，不予办理相关手续。（责任单位：市自然资源局、市农业农村局、市政府国资委、市税务局）

13.加强信息互通共享。建立土地二级市场交易信息平台与不动产登记、市场监督管理、住建、司法、金融监管、税务及政务服务等部门的有序衔接和数据互通共享机制。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，自然资源部门应

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。建立健全执行联动机制，符合条件的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，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，应征求自然资源部门意见，并将宗地有关情况如实告知当事人。自然资源、住建、税务、市场监管等部门应加强对涉地股权转让的联合监管。（责任单位：市自然资源局、市中级人民法院、市农业农村局、市政府国资委、市机关事务局、市市场监管局、武威银保监分局、人行武威市中心支行）

（五）健全服务体系，加强监测监管

14.提供便捷高效服务。在土地交易机构或平台内汇集交易、登记、税务、金融等相关部门或机构的办事窗口，建立业务联办工作模式，明确各自职责，优化办事流程，严格落实限时办结制、服务承诺制，提供“一站式”便捷服务，大力精简证明材料，压缩办理时间，实现“一窗受理、一网通办、一站办结”，提高办事效率和服务水平。（责任单位：市自然资源局、市市场监管局、市税务局、武威银保监分局、人行武威市中心支行）

15.规范中介组织服务。充分调动市场主体的积极性，注重发挥社会中介组织在市场交易活动中的服务和桥梁功能。可通过公开招标方式，选取具备相应业务资质、信用良好的社会中介组织，为土地二级市场交易各方提供推介、展示、咨询、估价、测

绘、经纪等服务。同时，建立公开、公正、透明的中介服务机构确定机制和退出机制，加强指导和监管，引导中介组织诚信经营。充分发挥调解、公证等机构和组织的作用，对市场主体之间因权利义务而产生的纠纷，积极引导双方选择调解、诉讼或仲裁等方式化解矛盾纠纷，保障交易双方合法权益。（责任单位：市自然资源局、市住建局、市政府国资委、市市场监管局）

16.加强市场监测监管。在现有土地市场动态监测和监管系统的基础上，建立健全土地二级市场动态监测监管制度，全面掌握土地转让、出租、抵押的数量、结构、价款、时序等信息，综合分析研判市场形势，摸清土地二级市场交易活动的规律与特征，实现有效监管。建立土地价格定期评估和发布制度，实时监测地价水平和变动情况，把握土地市场运行态势和价格走势。充分发挥土地二级市场盘活存量用地、提高土地利用效率、平衡供需矛盾的作用，运用财税、金融和优化服务等措施，加强对土地市场的整体调控，维护市场平稳运行。（责任单位：市财政局、市自然资源局、市农业农村局、市政府国资委、市税务局、武威工业园区管委会、武威银保监分局、人行武威市中心支行）

17.完善市场信用体系。市县自然资源部门要加强合同履行监管，及时提醒和督促受让人继续履行相关义务。不得因土地使用权人转移而随意变更原合同约定的权利义务；确需变更的，应按程序报批。加强土地市场诚信体系建设，强化对交易各方的信

用监管，健全以“双随机、一公开”为基本手段、以重点监管为补充、以信用监管为基础的新型监管机制，对交易行为、交易程序等是否合规进行检查，并将检查情况予以公开。对失信责任主体实施联合惩戒，推进土地市场信用体系共建共治共享。（责任单位：市自然资源局、市住建局、市农业农村局、市市场监管局、市税务局、武威银保监分局、人行武威市中心支行）

三、保障措施

（一）加强组织领导。各县区人民政府作为土地市场建设的责任主体，要切实加强组织领导，建立完善工作机制，统筹部署土地二级市场建设工作。自然资源部门要积极会同财政、住建、国资、税务、市场监管、金融监管等相关部门，建立完善推进土地二级市场工作联席会议制度，发挥职能优势，加强协同联动，形成工作合力，确保各项工作举措和要求落实到位。

（二）完善配套措施。根据国务院及省政府有关要求，结合武威实际，加强政策研究，完善工作机制，细化交易规则，在实施过程中总结经验、评价实施效果、查漏补缺，进一步完善土地二级市场交易系列规则和操作规程。市自然资源局要落实二级市场的主体责任，对标重点目标任务，研究制定配套制度，抓好组织实施；市编办要落实机构和人员编制；市财政要将二级市场的经费纳入财政预算，做好经费保障，有序推进土地二级市场建设。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，

可参照本意见执行。

（三）强化督促落实。市直各有关部门要加强本行业工作指导，严格执行相关法律法规，完善政策措施。市自然资源局要会同相关部门加强对土地二级市场建设提质增效相关工作的督促落实，定期调度情况，对落实不力、建设滞后的进行督促整改，确保建设用地使用权转让、出租、抵押交易依法依规进行。

（四）加强宣传引导。广泛利用网站、新闻媒体、公众平台、融媒体、自媒体等多种形式加大对土地二级市场相关政策的宣传力度，强化政策解读，回应社会关切，鼓励探索创新，及时总结推广经验做法，充分调动市场主体参与积极性，营造良好的土地市场舆论氛围，提升市场主体和全社会依法规范、节约集约用地的意识，切实提高土地资源配置和利用效率。

公开属性：主动公开

武威市人民政府办公室

2022年12月26日印发
