

# 重庆市规划和自然资源局 关于印发《重庆市建设用地使用权 转让、出租、抵押实施细则》的通知

渝规资规范〔2020〕17号

各区县（自治县，含两江新区、重庆高新区、万盛经开区）规划自然资源局、不动产登记中心，有关单位：

为进一步规范建设用地使用权转让、出租、抵押管理，促进土地资源优化配置和节约集约利用，按照《中华人民共和国土地管理法》《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）《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），制定了《重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则》。经2020年第27次局长办公会审议通过，现印发给你们，并结合以下要求予以遵照执行。

## 一、严格审查，认真履行相关职责

各区县（自治县）规划自然资源主管部门要按照本通知要求，对是否符合转让、出租、抵押相关要求进行严格把关。

涉及转让的，对限制转让、禁止转让情形和是否符合相关要求进行严格把关。对于限制转让的地块，要重点核查配套工程建设、修建酒店、商业自持等随附义务履行情况，对未按约定或规定履行的，应按本细则的规定完善相关手续后予以转让；对于禁止转让的地块，一律不得转让。涉及出租的，要认真做好划拨土地出租的备案及土地收益金的征收工作。涉及抵押的，要认真做好建设用地使用权抵押的相关登记工作。

## **二、强化服务，建立市场交易平台**

按照中央及地方对构建统一的自然资源资产交易平台的相关要求，将重庆农村土地交易所作为全市统一的土地二级市场交易平台（以下简称“交易平台”）。交易平台应做好汇集土地二级市场交易信息，提供交易场所，办理交易事务相关工作，按照避免重复投资、资源浪费的原则，开展线上交易和信息系统建设。各区县（自治县）规划自然资源主管部门、不动产登记机构要配合做好信息汇集、平台建设及交易服务等工作，维护市场秩序。

## **三、规范程序，提高行政服务水平**

按照“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的流程开展交易。涉及转让的，转让方应先取得《建设用地使用权准予转让通知书》：其中以出让方式取得的建设用

地使用权转让的，区县（自治县）规划自然资源主管部门向转让方发出《建设用地使用权准予转让通知书》后，可进入交易平台交易；划拨方式取得的建设用地使用权按规定以划拨性质转让的，由区县（自治县）规划自然资源主管部门审查并报有审批权的人民政府批准后，向转让方发出《建设用地使用权准予转让通知书》，在交易平台公开转让。实施公开转让的，成交后由交易平台与受让方签订《建设用地使用权转让成交确认书》，受让方持《建设用地使用权转让成交确认书》会同转让方，向区县（自治县）规划自然资源主管部门申请，并按规定签订《建设用地使用权转让合同》。对政府国有资产调拨转移土地或房屋产权的，不再办理土地使用权转让审批手续，涉及划拨土地不收取土地收益金，由不动产登记机构直接办理登记手续。涉及划拨用地出租的，出租双方在签订出租合同后应向区县（自治县）规划自然资源主管部门主动申报建设用地使用权出租备案，经区县（自治县）规划自然资源主管部门备案后，出租人须依法缴纳土地收益金。涉及抵押的，抵押双方持主债权合同、抵押合同、身份材料共同向属地不动产登记中心申请抵押登记；已纳入我市抵押专网申报系统的金融机构，可直接通过抵押专网申请和办理抵押登记。

#### **四、加强沟通，健全信息共享机制**

各区县（自治县）规划自然资源主管部门要充分认识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。各区县（自治县）规划自然资源主管部门要与财政、住房城乡建设、国有资产监管、税务、市场监管、金融等主管部门建立联动机制，加强与涉地司法、涉地国有资产转让的工作衔接，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。

附件：重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押实施细则

重庆市规划和自然资源局

2020年12月30日

附件

# 重庆市建设用地使用权转让、出租、抵押 实施细则

## 第一章 总 则

**第一条** 为进一步完善我市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，规范建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理，按照《中华人民共和国土地管理法》《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）《重庆市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）有关要求，结合我市实际制定本细则。

**第二条** 本市的建设用地使用权转让、出租、抵押管理适用本细则。

**第三条** 本细则所称建设用地使用权转让是指土地使用权人将依法获得的建设用地使用权转移的行为，包括买卖、交换、赠与、出资等，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。具体包括净地转让、在建工程转让，已建成建筑物但

未办理房屋首次登记的“连房带地”整体转让等（不包括股权转让）。

**第四条** 本细则所称建设用地使用权出租是指土地使用权人将建设用地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。划拨用地的出租是指划拨的学校、医院、交通站场等公益性用地出租，行政办公用地等配套的商业、办公用房出租，以及工业用地整体出租的情形。

**第五条** 本细则所称建设用地使用权抵押是指土地使用权人以建设用地使用权或在建建（构）筑物所有权及对应的建设用地使用权进行抵押的行为。具体包括净地抵押、在建工程抵押，已建成建筑物但未办理房屋首次登记的“连房带地”整体抵押等。

**第六条** 市规划自然资源主管部门负责对建设用地使用权转让、出租、抵押进行指导。

各区县（自治县）规划自然资源主管部门负责做好建设用地使用权转让、出租相关审查备案和抵押登记工作，对是否符合相关要求进行严格把关，及时将建设用地使用权转让、出租、抵押信息推送重庆农村土地交易所。

各不动产登记机构负责做好建设用地使用权权属转移登记、抵押登记相关工作。

**第七条** 重庆市市级统一的交易平台设在重庆农村土地交易所，汇集全市土地二级市场交易信息，提供交易场所，办理交易事务，建设土地二级市场平台，为土地二级市场提供信息归集发布、公示、查询、咨询等服务。

## **第二章 建设用地使用权转让**

**第八条** 出让方式取得的建设用地使用权转让，由区县（自治县）规划自然资源主管部门审查办理；划拨方式取得的建设用地使用权按规定以划拨性质转让的，由区县（自治县）规划自然资源主管部门审查后报有审批权的人民政府批准。

**第九条** 转让双方按规定完整填写《转让申请书》并按要求向区县（自治县）规划自然资源主管部门提出转让申请，提供转让申请报件有关资料。

区县（自治县）规划自然资源主管部门在受理申请后，对申请资料齐全且符合相关形式要求的，应在申请受理后10个工作日内予以办理；对申请资料不齐全或不符合相关形式要求的，应当一次性告知申请人需要补正的全部内容。

**第十条** 同时符合下列条件的出让建设用地使用权转让，经审查同意，区县（自治县）规划自然资源主管部门向申请人发出《建设用地使用权准予转让通知书》：

- (一) 已支付全部土地价款，并取得不动产权证书；
- (二) 已完成开发投资总额的百分之二十五以上或者已建房屋建筑面积达到总建筑面积的三分之一以上的；
- (三) 已履行相关限制转让义务（符合本细则第十六条）。

**第十一条** 同时符合下列条件的划拨土地按划拨性质转让，经审查同意，由有审批权的人民政府作出转让批复（农转非安置房、经适房等保障性住房住宅部分因房屋交易带来的分摊的土地使用权转让除外），并由转让方按规定缴纳划拨土地转让收益金：

- (一) 已支付全部土地价款，并取得不动产权证书；
- (二) 已完成开发投资总额的百分之二十五以上；
- (三) 具有合法的地上建筑物、其他附着物产权证明；
- (四) 转让后土地不得改变原划拨用途，并符合城市控制性详细规划和《划拨用地目录》。
- (五) 已履行相关限制转让义务（符合本细则第十六条）。

由区县（自治县）规划自然资源主管部门按规定核算划拨建设用地使用权转让收益金，向转让方开具《非税收入缴纳通知书》，由转让方按规定缴纳至财政部门。

**第十二条** 划拨方式取得的建设用地使用权以划拨方

式转让的，须在交易平台实施公开转让。国有及国有控股企业、国有实际控制企业、事业单位转让建设用地使用权时，须按规定公开转让。鼓励非国有经济主体实施建设用地使用权公开转让。

在交易平台公开转让的，转让方应持《建设用地使用权准予转让通知书》向交易平台申请公开转让。转让成交后，交易平台与受让方签订《建设用地使用权转让成交确认书》，受让方持《建设用地使用权转让成交确认书》会同转让方，向区县（自治县）规划自然资源主管部门申请，并按规定签订《建设用地使用权转让合同》。

**第十三条** 非公开转让的，转让方需取得《建设用地使用权准予转让通知书》，成交后按规定签订《建设用地使用权转让合同》。

**第十四条** 对政府国有资产调拨转移土地或房屋产权的，不再办理土地使用权转让审批手续，涉及划拨土地不收取土地收益金，由不动产登记机构直接办理登记手续。

**第十五条** 转让双方持以下资料向不动产登记机构申请办理建设用地使用权转移登记：

- （一）《建设用地使用权转让合同》；
- （二）不动产权属登记有关法律法规要求的其他资料。

**第十六条** 有下列情形之一的，在完善相关手续后方可

进行转让：

（一）未按《建设用地使用权出让合同》约定或《建设用地使用权划拨决定书》规定修建学校、道路等配套工程的，建设用地使用权转让时应由区县（自治县）规划自然资源主管部门委托有资质的工程造价机构，按照正式签订委托合同的时点，根据配套工程类型、建筑面积、单位造价等经济技术指标测算出未建配套工程的成本，加上以原实施配套工程时点的工程造价为基数、以原实施配套工程时点至正式签订委托合同之日为期限计算出的利息，由转让方向政府缴纳。

（二）出让土地时设置了修建酒店、商业自持或按一定价格回购等限制条件，转让方未按约定履行的，建设用地使用权转让时应由区县（自治县）规划自然资源主管部门委托有资质的土地评估机构以委托之日作为评估时点，评估有无限制条件下的土地价格，其差值作为应补缴的地价款，由转让方向政府缴纳。

（三）工业用地未履行出让合同或招商有关协议中关于投入、产出、税收等约定的，建设用地使用权转让时应由区县（自治县）规划自然资源主管部门委托有资质的评估机构以出让土地时点作为评估基准日，根据评估价减去土地出让成交价后，加上自评估基准日至转让时点银行同期

贷款利息作为应补缴的地价款，由转让方向政府缴纳。

（四）建设用地使用权转让时转让方未履行安置义务，对安置房属配建的，受让方应承接相关安置义务；对安置房属独立选址项目建设的，区县（自治县）规划自然资源主管部门应报有审批权的人民政府，由政府按有关规定收回安置房所属土地使用权。已履行安置义务仍有剩余房源的，应由政府回购作为安置房统筹使用。

（五）享受了税收优惠政策的，区县（自治县）规划自然资源主管部门应商税务部门，由税务部门按规定或约定对优惠的税收价款予以追缴。

（六）通过免交、减免、返还等方式享受了地价优惠政策的，区县（自治县）规划自然资源主管部门应商同级财政部门，建设用地使用权转让时，由转让方按规定补缴免交、减免、返还的土地价款。

（七）建设用地使用权转让时，经区县（自治县）规划自然资源主管部门批准涉及增加建筑规模、用途比例调整等需补缴地价款的，应由区县（自治县）规划自然资源主管部门按照土地转让时点执行的补缴地价款政策测算需补缴的地价款，由转让方按规定向政府补缴，并完善修订合同手续。

**第十七条** 属第十六条（一）、（二）、（三）、（四）

项情形的，经区县（自治县）政府同意，还可选择按照权利义务随之转移的原则，由区县（自治县）政府与承让人签订开发与利用监管协议，准予转让。

**第十八条** 有下列情形之一的，禁止建设用地使用权转让，不予办理转让手续：

（一）经有权机关作出行政限制、依法裁定、决定查封或者以其他形式禁止转让的；

（二）共有土地使用权，未经其他共有人书面同意的；

（三）权属有争议的；

（四）未依法进行不动产登记领取合法不动产权证书的；

（五）按照《闲置土地处置办法》规定禁止转让的；

（六）对划拨方式取得的建设用地使用权，尚未实施建设、改变规划条件需拆除重建、原划拨土地用途与城市控制性详细规划和《划拨用地目录》不符，按规定需收回土地使用权的及其他依法需收回土地使用权的；

（七）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单独分割转让的；

（八）法律、法规规定禁止转让的其他情形。

**第十九条** 建设用地使用权转让时，区县（自治县）规划自然资源主管部门应通过召开联席会议、函询或由转让

方提供经济信息、住房城乡建设、财政、招商、税务、工业园区（开发区）管委会等部门出具的正式情况说明（包括拟转让土地的配套工程建设、出让条件、投入产出等随附义务履行的情况，是否享受税收、土地价款优惠政策的情况）等方式，对拟转让地块是否已履行相关随附义务或享受相关优惠政策予以审核。

**第二十条** 转让双方应按规定向区县（自治县）规划自然资源主管部门如实申报交易价格，不得瞒报。申报价格比标定地价低 20% 以上的，属地区县（自治县）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。

**第二十一条** 建设用地使用权分割转让的，区县（自治县）规划自然资源主管部门应对拟分割地块进行规划论证，分割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。已完成开发建设的，应满足配套设施要求和独立分宗条件。未完成开发建设的，应在不改变原约定的条件下，按照批准的规划方案进行分割，且满足配套设施要求和独立分宗条件。

**第二十二条** 建设用地使用权转让不得改变原土地用

途。对整体转让的，转让土地用途按原出让合同约定用途确定。对分割转让的，转让土地用途按以下原则确定：

（一）建设用地使用权转让时，规划自然资源主管部门核发的建设手续与原出让合同对应的规划条件及用地红线图比较，拟分割转让地块土地用途不涉及调整的，按原出让合同对应的土地用途确定。

（二）建设用地使用权转让时，规划自然资源主管部门核发的建设手续与原出让合同对应的规划条件及用地红线图比较，拟分割转让地块土地用途经规划自然资源主管部门在原出让合同范围内调剂涉及调整的，转让方应向规划自然资源主管部门按照申请时点执行的补缴地价款政策测算需补缴的地价款，并完善修订合同手续。拟分割转让地块土地用途，按照修订合同后对应的土地用途确定。

**第二十三条** 国有及国有控股企业、国有实际控制企业公开转让建设用地使用权的，应先报经有关机构批准。国有及国有控股企业已办理转增资本金手续的出让土地，因司法处置或资产处置转让的，不动产登记机构应对嘱托文件中事项予以记载。

加强涉地国有资产处置工作衔接，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、财政主管部门同意，并在公告中如实告知当事人宗地有关情况。

**第二十四条** 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配合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交易平台交易。

### **第三章 建设用地使用权出租**

**第二十五条** 以出让方式取得的建设用地使用权出租应同时符合下列条件：

（一）按建设用地使用权出让合同约定支付全部出让价款；

（二）取得不动产产权证书；

（三）按建设用地使用权出让合同约定的期限和条件投资开发、利用土地；

（四）具有合法的地上建筑物、其他附着物的产权证明材料；

（五）不得违背国家法律、法规规定和建设用地使用权出让合同的约定。

**第二十六条** 以划拨方式取得的建设用地使用权出租

应同时符合下列条件：

- （一）按划拨决定书约定支付全部土地价款；
- （二）取得不动产权证书；
- （三）按划拨决定书约定的期限和条件投资开发、利用土地；
- （四）具有合法的地上建筑物、其他附着物的产权证明材料；
- （五）按规定支付土地收益金；
- （六）不得违背国家法律、法规规定和划拨决定书的约定。

**第二十七条** 出租双方应按以下规定向区县（自治县）规划自然资源主管部门主动申报建设用地使用权出租备案：

- （一）真实、准确、完整填写《建设用地使用权出租备案申报表》；
- （二）按要求提供有关申报资料。

**第二十八条** 以划拨方式取得的建设用地使用权出租，出租人应当持相关文件资料向土地所在地的区县（自治县）规划自然资源主管部门申报建设用地使用权出租备案。区县（自治县）规划自然资源主管部门对符合本细则的，予以备案。

**第二十九条** 以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，出租人依法向属地规划自然资源主管部门缴纳土地收益金，纳入土地出让收入管理。属地规划自然资源主管部门可联动划拨建设用地所在镇政府或街道办事处，加强出租划拨建设用地收益的征收。

**第三十条** 以出让、租赁、作价出资（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。

#### **第四章 建设用地使用权抵押**

**第三十一条** 自然人、法人、非法人组织均可作为抵押权人申请不动产抵押登记。

**第三十二条** 以出让、作价出资或入股方式取得的建设用地使用权可以设定抵押。

**第三十三条** 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并符合划拨土地转让的相关规定。

**第三十四条** 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取得整宗地的竣工备案手续后，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。

**第三十五条** 下列情形可申请办理抵押登记：

（一）医疗、养老、教育、文化、体育等领域的机构以出让方式取得的；

（二）商品房项目宗地，扣除已办楼栋首次登记和已办预售许可楼栋对应土地后的剩余部分；

（三）商品房项目宗地，扣除已办在建建筑物抵押楼栋对应土地后的剩余部分；

（四）整宗土地已抵押，部分土地解押后，余下在押部分再次抵押的。

以部分宗地办理抵押的，应在抵押权登记簿上记载抵押部分的土地面积，不动产登记资料及抵押权登记证明应附宗地抵押范围示意图。

**第三十六条** 建设用地使用权抵押权实现，应遵循宗地整体处置和符合已批准规划方案的原则，保障原有经营持续稳定，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

## **第五章 服务与监管**

**第三十七条** 交易平台要建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的交易流程，规范市场秩序，完善业务流程，为土地二级市场提供信息归集发布、公示、查询、咨询和线上交易等服务。交易双方可通过交易平台等

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。

**第三十八条** 积极培育和规范中介组织，发挥社会中介组织在二级市场交易活动中的桥梁作用，发展相关机构为交易各方提供推介、展示、咨询、估价、经纪、结算等服务。交易平台要充分发挥监督作用，完善失信行为信息披露、通报机制，引导社会中介组织诚信经营。将中介组织纳入全市土地市场诚信系统管理，被列入土地市场诚信系统黑名单的中介组织，不得在本市从事与土地交易相关的中介业务。

**第三十九条** 健全建设用地二级市场动态监测监管制度，完善监测监管信息系统。严格落实公示地价体系，建立风险提示制度，对异常交易进行风险提示，定期分析建设用地二级市场运行状况，防止异常交易波动。

**第四十条** 强化建设用地一、二级市场联动机制，适时运用财税、金融等手段，加强对建设用地市场的整体调控，维护市场平稳运行；与银行、税务、财政、公证等相关部门或机构开展工作联动，提高交易效率，降低交易风险。

**第四十一条** 各区县（自治县）规划自然资源主管部门要对土地转让后的开发利用建设情况依法实施监管。加强交易事中事后监管，对违反有关法律法规或不符合出让合

同约定、划拨决定书规定的，不予办理相关手续。

## **第六章 附 则**

**第四十二条** 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，可保留作价出资（入股）方式，或直接变更为出让方式。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，可按照本细则执行。

**第四十三条** 转让、出租、抵押过程中涉及国有资产交易的，国家和我市另有规定的从其规定。涉及到房地产交易的，应当遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定。

**第四十四条** 因建设用地使用权转让、出租、抵押等引起的经济纠纷，按有关土地管理、城市房地产管理和合同管理等方面的法律、法规的规定办理。

**第四十五条** 有关行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权，或者利用职务上的便利，索取他人财物，或者非法收受他人财物为他人谋取利益的，依法给予处分，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第四十六条** 本细则自 2021 年 1 月 1 日起施行。本实

施细则和以往规定要求不一致的，以本实施细则为准。涉及二级市场平台具体业务流程及操作规范，另行制定。