



隆阳区人民政府关于印发隆阳区国有建设用地 二级市场管理暂行规定的通知

隆政发〔2014〕213号

各乡镇人民政府（街道办事处），区直各委、办、局：

《隆阳区国有建设用地二级市场管理暂行规定》已经2014年12月19日第四届区人民政府第三十一次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

隆阳区人民政府

2014年12月29日

隆阳区国有建设用地二级市场管理暂行规定

第一章 总则

第一条 为进一步规范国有建设用地二级市场，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华



《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》、国土资源部《协议出让国有土地使用权规定》及《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范（试行）》等相关法律法规规定，结合隆阳实际，制定本暂行规定。

第二条 隆阳区范围内划拨土地使用权人申请补办出让（转让），出让土地使用权人申请转让、延期或改变用途、容积率等土地使用条件的二级市场交易行为适用本规定。但因单位搬迁、解散、撤销（包括行政、事业单位和原有城市基础设施改造中调整的划拨用地）、城市重点风貌控制街区、近期纳入建设的城市新区等政府明确规定需要纳入土地收储的除外。

第三条 本规定所称国有建设用地二级市场，是指国有建设用地使用权人将符合规定可以补办出让（转让）的国有建设用地使用权，进入流通领域进行交易的市场。

第四条 本规定所称转让，是指土地使用者将国有建设用地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。

第五条 本规定所称土地使用条件，是指《国有建设用地划拨决定书》或《国有建设用地使用权出让合同》约定的土地用途和建筑容积率、建筑密度、绿化率等规划指标。

第六条 本规定所称楼面地价，是指单位建筑面积平均分摊到的土地价格。

第二章 划拨土地使用权人申请协议出让（转让）办理手续

第七条 划拨土地使用权人申请协议出让（转让）需提交的材料：

（一）申请书；

（二）原土地权利证书（《国有土地使用证》、《国有建设用地使用权划拨决定书》）；

（三）地上建筑物、构筑物及其他附着物的产权证明；

（四）原土地使用权人有效身份证明；

（五）共有房地产，提供共有人书面同意的意见；

（六）法律、法规、行政规定明确应提交的其他相关材料。

第八条 划拨土地使用权人申请协议出让（转让）的办理程序：

国土资源管理部门受理申请，按照相关规定对申请人提交的材料进行审查，并就申请地块用途等征询规划管理部门意见。经审查，申请地块用途符合规划，且符合办理协议出让（转让）手续条件的，国土资源管理部门组织地价评估，拟定协议出让（转让）方案报区人民政府批准后，办理协议出让（转让）手续；但《国有建设用地使用权划拨决定书》、法律、法规、行政规定等明确应当收回划拨国有建设用地使用权公开出让的除外。

第九条 划拨土地使用权人申请协议出让（转让）缴纳出让金标准：

（一）不改变原土地用途及土地使用条件的，需缴纳的土地出让金等于批准出让或转让时的出让土地使用权市场价格与同



一时期政府确定的划拨用地价格之差。

(二) 改变原土地用途或重新设定规划建设条件的，需缴纳的土地出让金等于批准出让或转让时新用途或新设定规划建设条件下的出让土地使用权市场价格与同一时期政府确定的划拨用地价格之差。

第三章 出让土地使用权人申请协议转让办理手续

第十条 出让土地使用权人申请协议转让需提交材料：

- (一) 申请书；
- (二) 原土地权利证书（《国有土地使用证》或《国有建设用地使用权出让合同》）；
- (三) 地上建筑物、构筑物及其他附着物的产权证明；
- (四) 当事人有效身份证明；
- (五) 共有房地产，提供共有人书面同意的意见；
- (六) 法律、法规、行政规定明确应提交的其他相关材料。

第十一条 出让土地使用权人申请协议转让的办理程序：

国土资源管理部门受理申请，按照相关规定对申请人提交材料进行审查，并就申请地块用途等征询规划管理部门意见。经审查，申请地块用途符合规划，且符合办理协议转让手续条件的，给予办理转让手续。转让后的用途维持原有用途，使用年限为原出让合同约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。

第十二条 出让土地使用权人申请协议转让不涉及改变用地及其他土地使用条件的不再缴纳土地出让金。其他税费按照国家相关规定全额缴纳。

第四章 出让土地使用权人申请改变土地使用条件办理手续

第十三条 出让土地使用权人申请改变土地使用权条件需提交材料：

- (一) 申请书；
- (二) 《国有建设用地使用权出让合同》，如《合同》未对土地使用条件有明确约定的，还需提供现状土地使用条件指标；
- (三) 土地使用权人有效身份证明；
- (四) 规划管理部门批准同意变更的规划条件批准文件；
- (五) 共有房地产，提供共有人书面同意的意见；
- (六) 法律、法规、行政规定明确应提交的其他相关材料。

第十四条 出让土地使用权人申请改变土地使用条件的办理程序：

国土资源管理部门受理申请，按照相关规定对申请人提交材料进行审查，并就申请改变的土地使用条件征询规划管理部门意见。规划管理部门同意变更的，国土资源管理部门组织地价评估，拟定协议出让（转让）方案报区人民政府批准后，办理变更手续；



但《国有建设用地使用权出让合同》、法律、法规、行政规定等明确应当收回国有建设用地使用权公开出让的除外。

第十五条 出让土地使用权人申请改变土地使用条件缴纳出让金标准：

（一）出让土地使用权人申请改变用途的，需要缴纳的土地出让金等于经批准时新用途剩余年限楼面地价与经批准时的原用途剩余年限楼面地价之差乘以建筑面积。

如以上公式计算出的土地出让金为负数或零时则申请人不需再缴纳土地出让金，但政府也不对差额部分进行退赔或补偿；改变用途后的使用年限为原有用途的剩余年限，且不得超过该用途的最高使用年限。

（二）出让土地使用权人申请改变容积率：

1. 调高容积率的，需缴纳的土地出让金等于楼面地价乘以新增建筑面积。楼面地价应评估测算以下内容后择高确定：新容积率规划条件下评估期日的楼面地价，原容积率规划条件下评估期日的楼面地价，原容积率下出让时楼面地价进行期日修正后在评估期日的楼面地价。

新增建筑面积以规划部门批准变更规划条件所新增的建筑面积或竣工验收时实测的新增建筑面积计算。

2. 调低容积率的，因调低容积率造成地价增值的，补缴地价款按评估期日新旧容积率规划条件下总地价的差额确定。

工业用地调整容积率。工业用地严格执行《工业用地控制指

标》，土地一经出让后容积率不得申请降低，如在符合规划，不改变原用途的前提下，增加容积率的按《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）的有关规定办理，原则上不再收取土地出让金。

（三）出让土地使用权人申请用途与容积率同时调整的，需缴纳的土地出让金等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积，加上新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。新用途楼面地价应评估测算新容积率规划条件下评估期日的楼面地价，原容积率规划条件下评估期日的楼面地价，原容积率出让时楼面地价进行期日修正后在评估期日的楼面地价后，按最高价确定。

新增建筑面积以规划部门批准变更规划条件所新增的建筑面积或竣工验收时实测的新增建筑面积计算。

（四）出让土地使用权人申请延长使用年限的，需缴纳的土地出让金等于批准延长年限后的楼面地价与剩余年期楼面地价的差额。延长后的年限不得超过该用途的最高年限。

第五章 附则

第十六条 隆阳区国有建设用地二级市场的土地出让金必须全额进入财政专户；任何单位和部门不得以招商引资、旧城改造、国有企业改制、单位或村民困难等名义进行减免。

第十七条 本规定由市国土资源局隆阳分局负责解释。

第十八条 本规定自 2015 年 1 月 1 日起开始执行，《隆阳区城市土地基准地价实施意见》（隆政发〔2003〕139 号）同时废止。