

许昌市自然资源和规划局文件

许自规〔2019〕329号

签发人：刘林波

办理结果：A

对市七届人大四次会议 第132号建议的答复

张团伟代表：

您提出的关于“深入推进土地二级市场建设”的建议收悉。现答复如下：

一、目前我市土地二级市场建设情况

2017年1月，我市被原国土资源部确定为全国34个完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点地区之一。试点工作以来，在自然资源部、河南省人民政府的正确领导和大力帮助下，我市建立了省国土资源厅主抓、许昌市政府主建的试点工作机制，试点工作以原国土资源部批复的许昌市《实施方案》为主轴，以搭建交易监管平台为主线，

以研究二级市场交易规则为抓手，持续探索，积极实践，组建了独立的二级市场交易机构，开展了线上线下交易业务，建立和完善了交易规则，解决了一批疑难问题，放大了交易总量，提升了市场主体满意度。2018年8月29日，《中国自然资源报》头版头条以《河南省许昌市：激活潜在市场 释放土地活力》为题，刊发了我市土地二级市场试点工作经验成效，2018年9月8日，我市试点工作高质量通过了自然资源部验收。我市土地二级市场试点建设取得的主要成效为：

一是把握政策机遇，组建了专业化的交易机构。试点工作开展前，我市土地一、二级市场的交易业务分别由市公共资源交易中心和市不动产登记中心承担。根据试点工作精神和方案要求，我市全面深入研究了设置独立的二级市场交易机构的重要性和必要性，2017年11月设立了科级规格、事业性质、财政全额拨款的许昌市土地二级市场交易中心，隶属于市国土资源局。市国土资源局及时在许昌市民之家四楼与市不动产登记中心相邻开设综合预审、平行受理、签约服务等3个服务窗口，提供了以市场为主体，高效便捷的交易服务，建设了有形市场。

二是坚持需求导向，建立了全市统一的交易信息平台。交易服务平台采用电子政务网，实现线上申请，线下交易审核备案，打造线上线下协同服务。线上交易平台采用“互联网+政务”模式，包括供需平台、交易平台、公共服务平台、监测监管平台、数据共享平台五大板块，实现交易闭环管理。线下交易平台与不动产、税务等对接，一个窗口办公，实现从申请、受理、审核备案到交易确认流程化管理，以及线上

申请、线下同步一条龙服务与监管。在交易模式上，探索了自主交易、撮合交易、委托交易、竞价交易四种方式，拓展交易受众，显化资源价值。

三是重创新探索，制定完善土地交易规则和管理制度。反复研究论证，出台了“1+3+3+8”交易制度体系。主要包括一个交易办法、三个实施细则、三个交易合同文本以及八个规范性文件和要件，形成了许昌市基本的交易制度管理体系，确保了我市试点工作规范起步。

四是强化协同发展，建立土地一、二级市场联动的运行机制。试点工作中，我市坚持用新机制激活潜在市场、用新思维创新发展市场、用新举措堵塞市场漏洞、用新办法解决遗留问题，许昌市以一级市场的规范管理，培育和带动了土地二级市场的发展。如我市积极探索了工业用地弹性出让模式，在原有一次性最高年限出让方式的基础上，进一步灵活合理设定有偿使用方式类型和使用年限，满足土地市场变化需求，新增工业用地弹性年期出让原则上不超过 20 年。出让年限内，可以申请办理国有建设用地使用权转让、出租、抵押交易。

二、促进和深化我市土地二级市场建设的下步举措

为完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，结合各地改革试点实践，今年 7 月 19 日，国务院办公厅发布了《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），以此文件为契机，下一步，我市将采取和落实以下举措，进一步促进和深化我市土地二级市场快速发展。

一是加快县级土地二级市场交易机构和平台建设。督促各县（市）在机构改革中合理设置专门的土地二级市场交易机构，充分运用好全市统一开发的土地二级市场交易平台，汇集土地二级市场交易信息，提供交易场所，办理交易事务，大力推进线上交易平台和信息系统建设。同时，加强市场监测监管与调控。严格落实公示地价体系，定期更新和发布基准地价或标定地价；完善土地二级市场的价格形成、监测、指导、监督机制，防止交易价格异常波动。土地转让涉及房地产开发的相关资金来源应符合房地产开发企业购地和融资的相关规定。强化土地一、二级市场联动，加强土地投放总量、结构、时序等的衔接，适时运用财税、金融等手段，加强对土地市场的整体调控，维护市场平稳运行。在一、二级市场联动上持续趟新路

二是持续实践探索。允许工业用地弹性出让后进入二级市场交易。在原有一次性最高年限出让方式的基础上，进一步灵活合理设定有偿使用方式类型和使用年限，满足土地市场变化需求，新增工业用地弹性年期出让原则上不超过 20 年。出让年限内，可以申请办理国有建设用地使用权转让、出租、抵押交易。进一步总结我市划拨土地年租制工作经验教训，一方面，按试点新政策，对以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，缴纳土地收益后，办理出租备案；另一方面，进一步开展划拨土地有偿使用政策研究和探索，及时修改我市相关管理办法。

三是固化好我市试点成果。在充分吸收各地试点最新成果的基础上，结合许昌实际，以市政府和部门发文形式对我

市试点工作中形成的“1+3+3+8”土地二级市场交易制度体系进行固化。建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的交易流程，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。

四是加强宣传引导。加大对土地二级市场相关政策的宣传力度，及时总结推广各县（市）典型经验和创新做法，扩大土地二级市场影响力、吸引力，调动市场主体参与积极性。合理引导市场预期，及时回应公众关切，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，切实提高资源利用效率。多渠道推广《许昌土地交易网》，加大信息发布受众面，让土地有形市场深入人心。积极争取上级的支持，力争把司法拍卖土地、国有资产处置土地引入土地二级市场线上线下交易，打造真正统一管理的二级市场平台。



联系单位及电话：土地二级市场交易中心 2986688

抄送：市人大选工委（3份），市委市政府督查局（2份），代表所在选区人大、政府（各1份）。