长春市规划和自然资源局办理存量国有土地使用权出让及转让管理办法（试行）

（征求意见稿）

第一条 为进一步加强土地出让及收益管理，规范存量国有土地使用权出让及转让办理，依据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城市房地产管理法》和《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）等规定，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市存量国有土地使用权出让（租赁）到期、划拨申请出让及转让办理工作。

第三条 国有土地使用权出让（租赁）到期、划拨申请出让及转让的，应当符合以下条件：

（一）取得土地不动产权证书（国有土地使用证），具有房屋所有权证等地上建筑物（其他附着物）合法产权证明，权属无争议、无查封，有抵押的由抵押权人出具情况说明；

（二）按照原国有建设用地使用权出让合同、划拨决定书确定的条件开发建设；

（三）未擅自改变原批准土地用途；

（四）未列入政府征收范围；

（五）涉及国有资产处置的应当符合国有资产管理的相关规定；

（六）符合其他土地开发利用等有关规定。

第四条分户国有土地使用权划拨申请出让、转让的，按照下列规定办理：

（一）住宅用房。已购公有住房（包括经济适用房、安置性住房、政策性住房等）分户国有土地使用权划拨申请出让及转让需办理出让的，土地出让终止日期确定为2069年12月31日，土地出让金按已购不动产坐落位置土地纯收益的5%缴纳；

（二）商业、办公用房。商业、办公用房分户国有土地使用权划拨申请出让及转让需办理出让（租赁）的，土地出让期限自出让合同签订之日起算；涉及人民法院要求协助执行的，土地出让期限自协助执行通知书送达市规资局之日起算；如之前已经办理产权变更登记的，土地出让期限自房屋产权证变更之日起算；涉及人民法院要求协助执行且已经办理产权变更登记的，土地出让期限按协助执行通知书送达市规资局之日和房屋产权证变更之日的较早日期起算。

商业、办公用房国有土地使用权出让期限可按照相应土地用途的最高年限确定，也可以在最高年限范围内弹性确定。

商业、办公用房国有土地使用权不涉及人民法院要求协助执行且未办理产权变更登记的，市规资局按现时点评估和收取审批年限的土地纯收益。涉及人民法院裁定或已经办理产权变更登记的，对土地出让期限起算日期至审批时点期间，市规资局按土地出让期限起算日期评估和收取土地纯收益；对审批时点至出让终止日期期间，市规资局按现时点评估和收取土地纯收益。

第五条 划拨整宗国有土地使用权申请出让、转让的，土地出让期限自出让合同签订之日起算；涉及人民法院要求协助执行的，土地出让期限自协助执行通知书送达市规资局之日起算；如之前已经办理产权变更登记的，土地出让期限自房屋产权证变更之日起算；涉及人民法院要求协助执行且已经办理产权变更登记的，土地出让期限按协助执行通知书送达市规资局之日和房屋产权证变更之日的较早日期起算。

划拨整宗国有土地使用权出让期限可按照相应土地用途的最高年限确定，也可以在最高年限范围内弹性确定。

划拨整宗国有土地使用权不涉及人民法院要求协助执行且未办理产权变更登记的，市规资局按现时点评估和收取审批年限的土地纯收益。涉及人民法院裁定或已经办理产权变更登记的，对土地出让期限起算日期至审批时点期间，市规资局按土地出让期限起算日期评估和收取土地纯收益；对审批时点至出让终止日期期间，市规资局按现时点评估和收取土地纯收益。

第六条 土地出让（租赁）期满，土地使用权人原则上应当于届满前1年申请续期。

土地出让（租赁）期满前2年申请续期的，应当提供续期证明。

土地出让（租赁）期满前5年申请续期的，应当提供续期证明，并经市规资局同意后方可申请续期。

第七条土地出让（租赁）到期分户国有土地使用权申请出让、转让续期的，按照下列规定办理：

（一）住宅用房。住宅出让（租赁）到期分户国有土地使用权申请出让及转让续期的，可不提出建设用地使用权续期申请，按照《国土资源部办公厅关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函〔2016〕1712号）办理；如土地使用权人提出建设用地使用权续期申请，按照本办法规定的已购公有住房分户国有土地使用权划拨申请出让及转让的审批年限和土地出让金标准办理续期；

（二）商业、办公用房。商业、办公用房出让（租赁）到期分户国有土地使用权申请出让及转让需办理续期的，土地出让期限自出让（租赁）到期之日起算。

商业、办公用房国有土地使用权出让期限可按照相应土地用途的最高年限确定，也可以在最高年限范围内弹性确定。

商业、办公用房国有土地使用权首次审批未按相应土地用途最高年限出让，出让（租赁）到期申请出让及转让的，分段计算土地价款。出让最高年限的剩余年限（剩余年限=自首次审批日起算最高出让期限的到期日-出让（租赁）到期日）部分，市规资局通过原审批单位地价按审批年限比例计算单位地价（单位地价=原审批单位地价\*剩余年限/原审批年限），收取剩余年限土地价款；原审批无单位地价的，按原审批到期时点评估和收取土地纯收益。超出剩余年限部分，市规资局按现时点评估和收取土地纯收益。

商业、办公用房分户国有土地使用权，首次审批按照相应土地用途最高年限出让，出让（租赁）到期申请出让及转让的，市规资局按现时点评估和收取审批年限土地纯收益。

第八条土地出让（租赁）到期整宗国有土地使用权申请出让、转让续期的，土地出让期限自到期之日起算。

整宗国有土地使用权出让期限可按照相应土地用途的最高年限确定，也可以在最高年限范围内弹性确定。

土地出让（租赁）到期申请出让及转让的，市规资局按现时点评估和收取审批年限土地纯收益。

第九条 除住宅分户国有土地使用权外，对于土地用途符合国土空间规划、详细规划的国有土地使用权，可申请办理不超过10年的租赁手续。

第十条 本办法自2025年11月1日起施行。各县（市）、双阳区、九台区、长春新区、中韩（长春）国际合作示范区可参照执行。