国有建设用地使用权出让后土地使用权分割

转让批准办事指南

一、事项名称：国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准

二、实施机构：唐山市曹妃甸区自然资源和规划局

三、设定依据

1.《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》 第二十五条“土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让，应当依照规定办理过户登记。 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的，应当经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，并依照规定办理过户登记。”

2、《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》第二条“（五）明确建设用地使用权转让形式。将各类导致建设用地使用权转移的行为都视为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。（六）明晰不同权能建设用地使用权转让的必要条件。以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准，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；不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。以出让方式取得的建设用地使用权转让，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。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，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式。（七）完善土地分割、合并转让政策。分割、合并后的地块应具备独立分宗条件，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。”

四、申请条件

1.转让价格不低于基准地价的70%；

2.已完成投资25%以上（或已动工开发但开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积1/3以上）或者已经形成地上产权；

3.双方已签订买卖合同或其他形式的约定（例如继承、法院判决等）；

五、申请材料

1.转、受让申请书；

2.出让合同、出让金缴纳单据、分割转让及剩余土地的地籍调查表、宗地图及宗地面积量算表；

3.土地评估报告；

4.申请宗地的土地证、房产证或不动产证；

5.规划意见；

6.营业执照、法定代表人身份证明（附居民身份证复印件），事业单位法人证书、法定代表人身份证明（附居民身份证复印件），个人身份证；

7.土地转让协议；

六、事项办理流程图



七、办理时限：5个工作日

八、收费情况：不收费

九、办公时间和地点

**（一）办公时间：**秋冬春季（9月1日至5月31日）上午8:30～12:00，下午13:30～17:30；夏季（6月1日至8月31日）上午8:30～12:00，下午14:30～17:30. 法定节假日除外。

**（二）办理地址**

线下办理地址：唐山市曹妃甸区自然资源和规划局（唐海镇新城大街127号1楼109室）

十、咨询预约方式

咨询预约电话：0315-8716689；

十一、监督和投诉渠道

监督投诉电话：0315-8787658