吉林省国有建设用地二级市场使用权

分割转让与合并管理办法（试行）

 （征求意见稿）

第一章 总 则

1. 为进一步规范国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让与合并行为，科学合理利用土地，提高土地节约集约利用效率，依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律法规和政策规定，结合我省实际，制定本办法。
2. 本办法适用范围为全省范围内以出让方式取得的国有建设用地使用权的分割转让和合并。
3. 国有建设用地使用权一经供应，以宗地为单位进行登记，土地使用权人应当按照国有建设用地使用权出让合同的约定使用土地，原则上宗地不得随意分割、合并。土地使用权人确需对原宗地进行分割、合并的，应当遵循依法依规、实事求是、节约集约的原则，在符合国土空间规划的前提下，须按规定办理审批手续。
4. 市县自然资源主管部门是国有建设用地使用权分割与合并审批的实施主体，协调相关部门建立协调机制，统筹做好国有建设用地使用权分割转让与合并管理工作。市、县级人民政府负责涉及容积率调整的国有建设用地使用权分割转让、合并的审批。

第二章 国有建设用地使用权分割

1. 国有建设用地使用权分割转让，应当符合以下条件：

（一）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让价款。

（二）已取得不动产权证。

（三）出让合同、投资监管协议等未约定限制转让的条款，或符合约定的转让条件。

（四）分割后的地块具备独立分宗条件，分割界线不得切割建（构）筑物，分割后满足消防安全、环境保护等相关法律法规要求，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方在合同中明确有关权利义务。

（五）拟分割宗地已预售或存在多个权利主体的，取得相关权利人书面同意。

（六）不存在权属争议。

（七）无司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的情况。

（八）无应当依法收回土地使用权的情况。

（九）未被认定为恶意囤地、炒地造成的闲置土地。

（十） 固定资产投资额已达到25%以上且未全部完成开发建设的，在不改变原出让合同约定或划拨决定书规定，且按照批准的规划方案满足独立分宗条件的前提下，可分割转让，转让时应明确交易双方各自用地范围内的土地用途和建筑规模等内容，作为建设用地规划审批和规划核实的依据。（十一）法律法规规定的其他条件。

工业项目用地分割的，不涉及生产服务、行政办公、生活服务、科技研发等配套设施用地；对工业项目的工艺流程、生产线没有影响；住宅用地分割的，分割后的单宗用地不低于2公顷；存在抵押的，应当符合民法典中关于抵押期间抵押财产转让的相关规定。

1. 国有建设用地使用权分割转让，按以下程序办理：

（一）编制分割转让方案。土地使用权人应编制国有建设用地使用权分割转让方案，方案应包括：

1.宗地分割的必要性、可行性和合理性分析，涉及公共配套设施建设和使用的，应明确相关权利和义务；

2.宗地分割符合详细规划的相关分析；

3.宗地及地上建筑物拟分割前后的基本情况（包括宗地面积、地上建筑物建筑面积、容积率、用途及用途比例、土地使用年限、地块调整后的边界示意图、调整前后宗地指标对比表等）；

4.拟分割宗地后影响评价，与周围用地和建筑的关系、交通影响评价等内容；

5.相关证明材料（包含但不限于以下材料：不动产权证、国有建设用地使用权出让合同、投资监管协议、转让合同草稿、已批总平面图、测绘成果报告、规划竣工验收证明材料等）；

6.国有土地使用权分割转让时，涉及有地上建筑物、其他附着物的，其所有权随之转让，应同步编制到分割方案中，征求市县房产管理部门意见。

（二）组织分割转让方案审查。

1.土地使用权人向市县自然资源主管部门提交分割转让申请书、分割转让方案、原土地出让合同、不动产权证书等相关材料。

2.市县自然资源主管部门应按规定对拟分割转让方案、土地权属、土地闲置等情况组织审查，同步征求消防、建设、环保、投资等部门意见。签订投资监管协议的，还应向监管责任部门征求意见。新供应工业用地原则上应整宗开发运营、物业整体持有，存量工业用地盘活确需对土地、物业分割转让的，需征求产业主管部门意见，提出控制最小转让面积要求。

3.涉及住宅用地分割的，相关部门应严格按照居住区规划设计标准及相关规定审查。分割前约定配建学校、托幼、养老、卫生等公共服务设施、市政配套设施、绿地率、停车位等规划指标的，不得降低标准；分割后单宗住宅用地的建设工程设计方案应符合国土空间规划、居住区规划设计标准等要求。

4.拟分割住宅用地上的建（构）筑物已预售或存在多个权利主体的，应取得相关权利人的书面同意。

（三）反馈初步审查意见。

市县自然资源主管部门根据内部审查和外部征求意见情况，向申请人反馈初步审查意见。（申请人收到初步审查意见后，可根据反馈意见修改分割转让方案重新提交，无需再次提交分割转让申请。自然资源主管部门重新履行审查和反馈程序。）

（四）开展不动产权籍调查。

市县自然资源主管部门初步同意分割转让方案的，由申请人向不动产登记机构申请权籍调查。

（五）批准分割转让。

市县自然资源主管部门下达书面批复，最终确定的分割转让方案和不动产权籍调查结果作为批复附件。分割转让的宗地涉及容积率调整的，市县自然资源主管部门应依法提出建议并附相关部门意见、论证、公示等情况报同级人民政府批准。

1. 分割转让建设用地的使用年限为土地使用权出让合同规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。

第三章 国有建设用地使用权合并

1. 国有建设用地使用权合并应符合以下条件：

（一）不存在土地权属争议。

（二）土地合并涉及的宗地应为界限相邻地块，且土地用途、土地使用权人、土地使用权类型一致。

（三）合并后的宗地需满足消防安全、环境保护等相关法律法规要求。

（四）无司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或以其他形式限制房地产权利。

（五）土地出让合同、投资监管协议等未规定或约定禁止、限制合并的情形。

（六）法律法规规定的其他条件。

1. 国有建设用地使用权合并，按以下程序办理：

（一）编制合并方案。土地使用权人应根据拟合并区域的详细规划，编制土地合并方案，方案应包括：

1.宗地合并的必要性、可行性和合理性分析，涉及公共配套设施建设和使用的，应明确相关权利和义务；

2.宗地合并符合详细规划的相关分析；

3.宗地及地上建筑物拟合并前后的基本情况（包括宗地面积、地上建筑物建筑面积、容积率、用途及用途比例、土地使用年限、地块调整后的边界示意图、调整前后宗地指标对比表等）；

4.宗地合并后影响评价，与周围用地和建筑的关系、交通影响评价等内容；

5.相关依据材料（包含但不限于以下材料：不动产权证、划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同及其补充协议、已批总平面图、测绘成果报告、规划竣工验收证明材料等）。

（二）组织合并方案审查。

1.土地使用权人向市县自然资源主管部门提交合并申请书、合并方案、原土地出让合同、不动产权证书及相关材料。

2.市县自然资源主管部门应按规定对合并方案组织审查。同步征求消防、建设、环保、投资等部门意见。签订投资监管协议的，还应向监管责任部门征求意见。

3.涉及住宅用地合并的，相关部门应严格按照居住区规划设计标准及相关规定审查。合并方案应符合国土空间规划、居住区规划设计标准等要求。

（三）反馈初步审查意见。

市县自然资源主管部门根据内部审查和外部征求意见情况，向申请人反馈初步审查意见。（申请人收到初步审查意见后，可根据反馈意见修改合并方案重新提交，无需再次提交申请。自然资源主管部门重新履行审查和反馈程序。）

（四）开展不动产权籍调查。

市县自然资源主管部门初步同意合并方案的，由申请人向不动产登记机构申请权籍调查。

（五）审核批准。

市县自然资源主管部门下达书面批复，最终确定的合并方案和不动产权籍调查结果作为批复附件。合并的宗地涉及容积率调整的，市县自然资源主管部门应依法提出建议并附相关部门意见、论证、公示等情况报同级人民政府批准。

1. 市县自然资源主管部门应当组织土地评估机构分别评估宗地合并前后的土地价值，明确合并后宗地的使用年限、土地出让金和税费等。

第四章 其他事项

1. 各地应严格执行相关法律、法规和政策规定，可根据本办法制定国有建设用地使用权分割转让与合并的具体操作流程。
2. 土地使用权人取得相关用地审批材料后，按照相关规定办理不动产登记手续。
3. 本办法自印发之日起试行。试行期间，国家法律、法规、规章另有规定的，从其规定。