行政许可事项实施规范

（基本要素）

一、行政许可事项名称

国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准

二、主管部门

南华县自然资源局

三、实施机关

南华县自然资源局

四、设定和实施依据

《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》

五、子项

国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准（县级权限）

国有建设用地使用权出让后土地使用权

分割转让批准（县级权限）

【000115127002】

一、基本要素

**1.行政许可事项名称及编码**

国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准【00011512700Y】

**2.行政许可事项子项名称及编码**

国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准（县级权限）【000115127002】

**3.行政许可事项业务办理项名称及编码**

国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准（县级权限）【00011512700201】

**4.设定依据**

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十五条

**5.实施依据**

（1）《城市房地产管理法》第三十八条

（2）《城市房地产管理法》第三十九条

（3）《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）第（六）条

（4）《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）第（七）条

（5）《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）第二十四条

**6.监管依据：**《行政许可法》第六十条

**7.实施机关：**南华县自然资源局

**8.审批层级：**县级

**9.行使层级：**县级

**10.是否由审批机关受理：**是

**11.受理层级：**县级

**12.是否存在初审环节：**否

**13.初审层级：**无

**14.对应政务服务事项国家级基本目录名称：**国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准

**15.要素统一情况：**全省要素统一

二、行政许可事项类型

条件型

三、行政许可条件

**1.准予行政许可的条件**

（1）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让价款

（2）已取得不动产权证

（3）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

（4）分割后的地块具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方在合同中明确有关权利义务

（5）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

（6）不存在权属争议

（7）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

（8）无应当依法收回土地使用权的情况

（9）未被认定为恶意囤地、炒地造成的闲置土地

（10）地方规定的其他条件

**2.规定行政许可条件的依据**

（1）《城市房地产管理法》第三十八条 下列房地产，不得转让：（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；（二）司法机关和行政机关依据裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；（三）依法收回土地使用权的；（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；（五）权属争议的；（六）未依法登记领取权属证书的；（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

（2）《城市房地产管理法》第三十九条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。

（3）《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）第（六）条 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。

（4）《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）第（七）条 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。

（5）《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）第二十四条 国有建设用地使用权人违反法律法规规定和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的……不得办理被认定为闲置土地的转让……

四、行政许可服务对象类型与改革举措

**1.服务对象类型：**自然人，企业法人，事业单位法人，社会组织法人，非法人企业，行政机关，其他组织

**2.是否为涉企许可事项：**否

**3.涉企经营许可事项名称：**无

**4.许可证件名称：**无

**5.改革方式：**无

**6.具体改革举措：**无

**7.加强事中事后监管措施**

（1）强化技术支撑，将国有建设用地使用权出让后使用权分割转让相关信息同二级市场交易平台建设相结合。

（2）加强行政执法，对违反《城市房地产管理法》《国务院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》的，依法依规查处并公开结果。

五、申请材料

**1.申请材料名称**

（1）出让合同

（2）出让价款缴纳凭证

（3）不动产权证

（4）投资监管协议（如无可不提供）

（5）不存在限制转让情形承诺书

（6）分割转让方案（包含转让合同草稿、分割界限、转让后土地开发利用计划等内容）

（7）相关权利人同意转让的书面材料（如不存在相关权利人，可不提供，但应在承诺书中予以说明）

**2.规定申请材料的依据：**无

六、中介服务

**1.有无法定中介服务事项：**无

**2.中介服务事项名称：**无

**3.设定中介服务事项的依据：**无

**4.提供中介服务的机构：**无

**5.中介服务事项的收费性质：**无

七、审批程序

**1.办理行政许可的程序环节**

（1）申请人申请。申请人持申请材料，县级自然资源主管部门提出分割转让申请。

（2）审批机构受理。申请人申请材料齐全的，县级自然资源主管部门应予受理。

（3）审批机构审查。①内部审查。自然资源主管部门内部利用、权益、规划、用途管制、不动产登记等部门提出审查意见。其中利用部门负责许可条件中第3、9项从自身职能角度进行内部审查，权益部门负责第1、8项从自身职能角度进行内部审查，规划和用途管制部门负责第4项从自身职能角度进行内部审查，不动产登记部门负责2、4、5、6、7项从自身职能角度进行内部审查。②外部征求意见。自然资源主管部门向消防、建设、环保、投资等部门征求意见。签订有投资监管协议的，还应向监管责任部门征求意见。

（4）反馈初步审查意见。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。）

（5）开展不动产权籍调查。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。

（6）下达批复。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。

**2.规定行政许可程序的依据：**无

**3.是否需要现场勘验：**部分情况下开展

**4.是否需要组织听证：**否

**5.是否需要招标、拍卖、挂牌交易：**部分情况下开展

**6.是否需要检验、检测、检疫：**否

**7.是否需要鉴定：**否

**8.是否需要专家评审：**否

**9.是否需要向社会公示：**否

**10.是否实行告知承诺办理：**部分情况下开展

**11.审批机关是否委托服务机构开展技术性服务：**否

八、受理和审批时限

**1.承诺受理时限：**2个工作日

**2.法定审批时限：**45个工作日

**3.规定法定审批时限依据**

《行政许可法》第四十二条第二款 依照本法第二十六条的规定，行政许可采取统一办理或者联合办理、集中办理的，办理的时间不得超过四十五日。

**4.承诺审批时限：**45个工作日

依法进行征求意见、初步反馈审查意见并等待申请人回复、不动产权籍调查等另需时间不计算在该时限内

九、收费

**1.办理行政许可是否收费：**否

**2.收费项目的名称、收费项目的标准、设定收费项目的依据、规定收费标准的依据：**无

十、行政许可证件

**1.审批结果类型：**其他

**2.审批结果名称：**关于同意XX地块分割转让方案的批复

**3.审批结果的有效期限：**暂由各地区方自行规定

**4.规定审批结果有效期限的依据：**无

**5.是否需要办理审批结果变更手续：**否

**6.办理审批结果变更手续的要求：**无

**7.是否需要办理审批结果延续手续：**否

**8.办理审批结果延续手续的要求：**无

**9.审批结果的有效地域范围：**全国

**10.规定审批结果有效地域范围的依据：**无

十一、行政许可数量限制

**1.有无行政许可数量限制：**无

**2.公布数量限制的方式：**无

**3.公布数量限制的周期：**无

**4.在数量限制条件下实施行政许可的方式：**无

**5.规定在数量限制条件下实施行政许可方式的依据：**无

十二、行政许可后年检

**1.有无年检要求：**无

**2.设定年检要求的依据：**无

**3.年检周期：**无

**4.年检是否要求报送材料：**无

**5.年检报送材料名称：**无

**6.年检是否收费：**无

**7.年检收费项目的名称、年检收费项目的标准、设定年检收费项目的依据、规定年检项目收费标准的依据：**无

**8.通过年检的证明或者标志：**无

十三、行政许可后年报

**1.有无年报要求：**无

**2.年报报送材料名称：**无

**3.设定年报要求的依据：**无

**4.年报周期：**无

十四、监管主体

南华县自然资源局

十五、备注

该项行政许可的申请材料、审批程序等的设定，无相关管理办法或规范性文件作为依据

国有建设用地使用权出让后土地使用权

分割转让批准（县级权限）

【00011512700201】

一、基本要素

**1.行政许可事项名称及编码**

国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准【00011512700Y】

**2.行政许可事项子项名称及编码**

国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准（县级权限）【000115127002】

**3.行政许可事项业务办理项名称及编码**

国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准（县级权限）【00011512700201】

**4.设定依据**

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》第二十五条

**5.实施依据**

（1）《城市房地产管理法》第三十八条

（2）《城市房地产管理法》第三十九条

（3）《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）第（六）条

（4）《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）第（七）条

（5）《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）第二十四条

**6.监管依据：**《行政许可法》第六十条

**7.实施机关：**南华县自然资源局

**8.审批层级：**县级

**9.行使层级：**县级

**10.是否由审批机关受理：**是

**11.受理层级：**县级

**12.是否存在初审环节：**否

**13.初审层级：**无

**14.对应政务服务事项国家级基本目录名称：**国有建设用地使用权出让后土地使用权分割转让批准

二、行政许可事项类型

条件型

三、行政许可条件

**1.准予行政许可的条件**

（1）按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让价款

（2）已取得不动产权证

（3）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

（4）分割后的地块具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方在合同中明确有关权利义务

（5）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

（6）不存在权属争议

（7）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

（8）无应当依法收回土地使用权的情况

（9）未被认定为恶意囤地、炒地造成的闲置土地

（10）地方规定的其他条件

**2.规定行政许可条件的依据**

（1）《城市房地产管理法》第三十八条 下列房地产，不得转让：（一）以出让方式取得土地使用权的，不符合本法第三十九条规定的条件的；（二）司法机关和行政机关依据裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；（三）依法收回土地使用权的；（四）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；（五）权属争议的；（六）未依法登记领取权属证书的；（七）法律、行政法规规定禁止转让的其他情形。

（2）《城市房地产管理法》第三十九条 以出让方式取得土地使用权的，转让房地产时，应当符合下列条件：按照出让合同约定已经支付全部土地使用权出让金，并取得土地使用权证书。

（3）《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）第（六）条 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。

（4）《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）第（七）条 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。

（5）《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）第二十四条 国有建设用地使用权人违反法律法规规定和合同约定、划拨决定书规定恶意囤地、炒地的……不得办理被认定为闲置土地的转让……

四、行政许可服务对象类型与改革举措

**1.服务对象类型：**自然人，企业法人，事业单位法人，社会组织法人，非法人企业，行政机关，其他组织

**2.是否为涉企许可事项：**否

**3.涉企经营许可事项名称：**无

**4.许可证件名称：**无

**5.改革方式：**无

**6.具体改革举措：**无

**7.加强事中事后监管措施**

（1）强化技术支撑，将国有建设用地使用权出让后使用权分割转让相关信息同二级市场交易平台建设相结合。

（2）加强行政执法，对违反《城市房地产管理法》《国务院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》的，依法依规查处并公开结果。

五、申请材料

**1.申请材料名称**

（1）出让合同

（2）出让价款缴纳凭证

（3）不动产权证

（4）投资监管协议（如无可不提供）

（5）不存在限制转让情形承诺书

（6）分割转让方案（包含转让合同草稿、分割界限、转让后土地开发利用计划等内容）

（7）相关权利人同意转让的书面材料（如不存在相关权利人，可不提供，但应在承诺书中予以说明）

**2.规定申请材料的依据：**无

六、中介服务

**1.有无法定中介服务事项：**无

**2.中介服务事项名称：**无

**3.设定中介服务事项的依据：**无

**4.提供中介服务的机构：**无

**5.中介服务事项的收费性质：**无

七、审批程序

**1.办理行政许可的程序环节**

（1）申请人申请。申请人持申请材料，县级自然资源主管部门提出分割转让申请。

（2）审批机构受理。申请人申请材料齐全的，县级自然资源主管部门应予受理。

（3）审批机构审查。①内部审查。自然资源主管部门内部利用、权益、规划、用途管制、不动产登记等部门提出审查意见。其中利用部门负责许可条件中第3、9项从自身职能角度进行内部审查，权益部门负责第1、8项从自身职能角度进行内部审查，规划和用途管制部门负责第4项从自身职能角度进行内部审查，不动产登记部门负责2、4、5、6、7项从自身职能角度进行内部审查。②外部征求意见。自然资源主管部门向消防、建设、环保、投资等部门征求意见。签订有投资监管协议的，还应向监管责任部门征求意见。

（4）反馈初步审查意见。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。）

（5）开展不动产权籍调查。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。

（6）下达批复。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。

**2.规定行政许可程序的依据：**无

**3.是否需要现场勘验：**部分情况下开展

**4.是否需要组织听证：**否

**5.是否需要招标、拍卖、挂牌交易：**部分情况下开展

**6.是否需要检验、检测、检疫：**否

**7.是否需要鉴定：**否

**8.是否需要专家评审：**否

**9.是否需要向社会公示：**否

**10.是否实行告知承诺办理：**部分情况下开展

**11.审批机关是否委托服务机构开展技术性服务：**否

八、受理和审批时限

**1.承诺受理时限：**2个工作日

**2.法定审批时限：**45个工作日

**3.规定法定审批时限依据**

《行政许可法》第四十二条第二款 依照本法第二十六条的规定，行政许可采取统一办理或者联合办理、集中办理的，办理的时间不得超过四十五日。

**4.承诺审批时限：**45个工作日

依法进行征求意见、初步反馈审查意见并等待申请人回复、不动产权籍调查等另需时间不计算在该时限内

九、收费

**1.办理行政许可是否收费：**否

**2.收费项目的名称、收费项目的标准、设定收费项目的依据、规定收费标准的依据：**无

十、行政许可证件

**1.审批结果类型：**其他

**2.审批结果名称：**关于同意XX地块分割转让方案的批复

**3.审批结果的有效期限：**暂由各地区自行规定

**4.规定审批结果有效期限的依据：**无

**5.是否需要办理审批结果变更手续：**否

**6.办理审批结果变更手续的要求：**无

**7.是否需要办理审批结果延续手续：**否

**8.办理审批结果延续手续的要求：**无

**9.审批结果的有效地域范围：**全国

**10.规定审批结果有效地域范围的依据：**无

十一、行政许可数量限制

**1.有无行政许可数量限制：**无

**2.公布数量限制的方式：**无

**3.公布数量限制的周期：**无

**4.在数量限制条件下实施行政许可的方式：**无

**5.规定在数量限制条件下实施行政许可方式的依据：**无

十二、行政许可后年检

**1.有无年检要求：**无

**2.设定年检要求的依据：**无

**3.年检周期：**无

**4.年检是否要求报送材料：**无

**5.年检报送材料名称：**无

**6.年检是否收费：**无

**7.年检收费项目的名称、年检收费项目的标准、设定年检收费项目的依据、规定年检项目收费标准的依据：**无

**8.通过年检的证明或者标志：**无

十三、行政许可后年报

**1.有无年报要求：**无

**2.年报报送材料名称：**无

**3.设定年报要求的依据：**无

**4.年报周期：**无

十四、监管主体

南华县自然资源局

十五、备注

该项行政许可的申请材料、审批程序等的设定，无相关管理办法或规范性文件作为依据