

五、规范市场秩序

(一)建立交易平台。建立完善市土地二级市场交易监管平台,并与国家土地交易监管系统做好对接。各区结合实际完善土地市场交易系统,联通市土地二级市场交易监管平台,组织挖掘市场潜力,开展市场交易活动。

(二)规范交易流程。各区要对土地转让、出租涉及的业务环节进行全面梳理,建立健全“信息发布—达成意向—合同签订—交易监管”的交易流程。交易双方可通过土地二级市场交易监管平台等渠道发布和获取市场信息;可自行协商交易,也可委托土地二级市场交易监管平台公开交易;达成一致后签订合同,依法如实申报交易价格,申报价格比标定地价低 20% 以上的,政府可行使优先购买权。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。

(三)提升服务监管效能。积极落实“放管服”改革要求,按照“最多跑一次”的要求,加强交易管理、不动产登记和税务征缴等业务衔接,积极推进交易、登记、税务、金融、涉地司法处置、涉地资产处置等数据信息汇集和共享。实行土地二级市场交易与不动产登记发证流程有机融合,设立“交易+登记”的“一窗式”综合服务窗口,提供不动产交易、登记和缴税“一窗受理、并行办理”服务,精简受理材料,压缩办理时间,提高办事效率和服务水平。

构建以信用为基础的监管机制,加强对交易各方和中介服务机构的监管。制定土地市场信用评价规则和约束措施,将相关市

市场主体及中介服务从业人员信用记录纳入市公共信用信息服务平台,对失信责任主体实施联合惩戒。发挥社会中介组织在土地二级市场交易活动中的桥梁作用,为交易各方提供推介、展示、咨询、估价、经纪等服务。规范中介机构及从业人员行为,引导其诚信经营。

(四)加强工作衔接。做好涉地司法处置工作衔接,对涉及建设用地使用权转移的案件,规划自然资源主管部门应加强与法院沟通,对符合司法处置条件的国有土地使用权,在司法拍卖前应对标的物及受让方资格进行审查,确保司法处置标的物产权清晰、具备合理利用条件,防止土地处置后难以办理不动产转移登记或无法开发利用。

司法处置土地可进入土地二级市场交易监管平台交易,其中涉及划拨建设用地使用权处置的,应先由规划自然资源主管部门出具意见。涉及产业园区土地使用权司法处置的,经济和信息化主管部门、园区管理部门等单位应加强与法院沟通,提前明确处置用地规划及产业约束条件,对受让方资格进行审查,确保符合园区产业政策。

做好涉地资产处置工作衔接,政府有关部门或事业单位进行国有资产处置时涉及划拨建设用地使用权转移的,应征求规划自然资源主管部门意见。

六、保障措施

(一)加强组织领导。各区政府要落实主体责任,结合实际研

究制定配套措施,有序推动土地二级市场建设,创造开放、便利、透明的交易环境;加强审批监管,严格执行建设项目规划使用性质负面清单;做好人员和经费保障,确保各项工作落到实处。北京经济技术开发区管委会按照职责做好亦庄新城土地二级市场建设工作。规划自然资源、发展改革、财政、住房城乡建设、市场监管、国有资产监督管理、税务、金融等单位要建立联席会议制度,明确分工,形成合力,及时研究解决工作中遇到的问题。市规划自然资源委要发挥统筹协调作用,细化工作方案,制定工作指南,指导各区抓好落实。

(二)积极宣传引导。加大对土地二级市场相关政策的宣传力度,做好政策解读,及时总结推广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,营造良好舆论氛围,提升全社会依法规范、节约集约用地意识。

(三)严格责任追究。强化监督问责,对违反土地二级市场相关规定的单位以及责任人员严格实行责任追究,坚决打击涉地腐败行为。

北京市人民政府办公厅

2021年6月7日