



2004	
综合永久	350

//

成都市国土资源局文件

成国土资发[2004]323 号

成都市国土资源局 关于国有土地使用权变更登记中是否存在 土地使用权交易的界定的通知

各区（市）县国土资源局、市局各分局：

根据《土地登记规则》、国土资源部《关于建立土地有形市场促进土地使用权交易的通知》和有关法律法规的规定，国有土地使用权转让须进入土地交易市场（即二级市场）公开交易，并缴纳相应税费后申请变更登记。但在实际操作中，对是否存在土地使用权交易问题缺乏明确界定。为规范此类变更登记行为，现就有关问题通知如下：

一、下列情况引起的土地使用权更名应当进入二级市场办理转让手续后申请变更登记：



(一) 土地使用权转让。土地使用者通过出让方式取得国有土地使用权后以出售、交换、赠与等方式将土地使用权再转移的。

(二) 以土地使用权作价入股。土地使用者以土地使用权作为出资，与其他股东共同出资组建另一新公司而涉及土地使用者名称变更的。

(三) 由人民法院裁定以土地使用权抵偿债务。债务人以土地使用权设立抵押后不能清偿到期债务的而涉及的土地使用者名称变更的。

(四) 同一企业集团内的子公司（具有独立法人资格）之间涉及土地使用权调整而涉及的土地使用者名称变更的。

二、下列情况引起的国有土地使用权更名申请经审核后可以直接办理：

(一) 企业更名。土地使用者持工商部门出具的《企业名称更名审核通知书》、更名后的《企业法人营业执照》（营业执照注册号应与更名前为同一编号）申请的更名登记。

(二) 公司合并或企业兼并。两个或两个以上的公司依照《公司法》和《合同法》规定的条件、程序合并为一个公司的，包括吸收合并和新设合并而涉及的土地使用者名称变更的。

1、吸收合并为“A公司 + B公司 = A公司”，B公司的全部财产和债权债务由A公司接收，B公司解散并注销；

2、新设合并为“A公司 + B公司 = C公司”，A、B公司的全部财产和债权债务由C公司接收，A、B公司均解散并注销。



应重点审核合并或兼并合同、股东会议决议、注销工商登记的证明、企业法人营业执照等材料。

(三) 公司分立。公司依照《公司法》和《合同法》规定的条件、程序分成两个或两个以上具有独立法人资格的公司的, 包括新设分立和派生分立而涉及的土地使用者名称变更的。

1、新设分立为“A 公司 = B 公司 + C 公司”, B、C 公司为新注册的公司。A 公司申请注销登记, B、C 公司分别或共同申请变更登记。

2、派生分立为“A 公司 = A 公司 + B 公司”, A 公司续存, B 公司为新注册公司。A、B 公司共同申请变更登记。

应重点审核公司分立协议、股东会议决议、工商变更登记的材料、相关企业法人营业执照等材料。



主题词: 国有土地使用权 变更 通知

抄报: 四川省国土资源厅、成都市人民政府办公厅

抄送: 机关各处室、各直属事业单位

成都市国土资源局办公室

2004 年 9 月 27 日印

(共印 100 份)