**济源市建设用地使用权转让、出租、抵押**

**二级市场管理办法(试行)**

**(征求意见稿)**

**第一章 总 则**

**第一条** 为进一步规范完善我市国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理，根据《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）和《河南省人民政府办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的实施意见》（豫政办〔2021〕27号）等规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条** 本办法适用于本行政区域范围内的建设用地使用权转让、出租、抵押管理。建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是国有建设用地使用权，重点针对土地交易以及土地连同地上建筑物、其它附着物等整宗地一并交易等情况。涉及到房地产交易的，应当遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定。

已依法入市的农村集体经营性建设用地使用权转让、出租、抵押，可参照本办法执行。

国家法律、法规、政策另有规定的，从其规定。

**第三条** 建立城乡统一的土地二级市场线上交易平台，与土地一级市场信息化系统、不动产登记信息系统的数据和功能衔接，实现信息发布、挂牌竞价、合同签订以及交易事项受理、审核、监管等功能。市自然资源主管部门在现有的土地交易机构或平台基础上搭建土地二级市场实体交易机构，为交易双方提供交易场所和一站式服务。

**第四条** 自然资源 财政、住房城乡建设、国有资产监督管理、税务、市场监管、金融等相关部门按照各自职责，密切配合，共同做好建设用地使用权转让、出租和抵押的管理工作。

**第二章 建设用地使用权转让**

**第五条** 各类建设用地使用权发生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。建设用地使用权转让须符合产权明晰、来源合法等前置条件，并取得不动产权（国有土地使用权）登记证书。建设用地使用权转移的，地上建筑物、其它附着物所有权一并转移。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转让手续。

**第六条** 以划拨方式取得的建设用地使用权转让，应向市自然资源和规划部门申请，经市政府批准。转让后土地用途符合《划拨用地目录（原国土资源部令第9号）》，可不补缴土地出让价款，保留划拨方式按转移登记办理。不符合《划拨用地目录》或受让人申请变更为有偿使用的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规办理土地使用权出让手续，补缴土地出让价款。

**第七条** 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，且不损害公共利益和相关权利人合法权益的前提下，应充分保障交易自由，依法办理转让手续和不动产登记。原出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。

实行预告登记转让制度，以出让方式取得的建设用地使用权转让且建设工程投资额（投资额可委托有资质的机构认定）未达到总投资额25%的，按照“先投入后转让”原则，交易双方先行签订国有建设用地使用权转让合同，经市自然资源主管部门备案后，办理预告登记（预告登记不发生不动产权利主体法律责任义务转移），待达到转让条件后，再依法办理不动产转移登记。

预告登记后，债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起90日内未申请登记的，预告登记失效。

**第八条** 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的有关规定执行，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，权利性质可以保留为作价出资（入股）方式，也可根据权利人申请直接变更为“出让”方式。

**第九条** 以授权经营方式取得的建设用地使用权转让，在使用年限内可依法在集团公司直属企业、控股企业、参股企业之间转让，直接办理不动产登记手续。但改变土地用途或向集团公司以外的单位或个人转让时，应报自然资源主管部门批准，依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，并补缴土地出让价款。

**第十条** 以租赁方式取得的建设用地使用权转让的，承租土地使用权由第三人取得，租赁合同经更名后继续有效。

**第十一条** 建设用地使用权分割、合并转让由权利人申请，经自然资源主管部门同意后，按照法定程序办理。拟分割、合并的宗地应当权属清晰，且已依法办理不动产登记。宗地分割、合并后应具备独立分宗条件，满足规划、消防、用水、用电、用气和采暖等要求，分割后应保障双方的正常通行等其他权利，不影响生产、经营和独立使用功能。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。建设用地使用权属于同一权利人、用途相同且相邻的，经自然资源主管部门同意后可以合并，以合并前各宗土地的剩余年限综合确定合并宗地后的土地使用年限，但不得超过该用途的法定最高年限。

用地批准文件、土地出让合同及监管协议规定不得分割转让的，从其规定。

分割或合并后的土地容积率等规划条件，由自然资源主管部门在批准分割、合并时予以明确。分割后的容积率不得突破片区控制性规划上限，分割合并后的地块按新规划条件重新核定土地价款，并报市政府备案。

**第十二条** 土地出让时签订工业项目“标准地”履约监管协议（以下简称监管协议）的，应达到出让合同和监管协议约定的亩均投资强度、亩均税收、容积率和环境标准等条件，由监管协议执行单位就是否存在限制转让情形出具书面意见。“标准地”全部或部分建设用地使用权转让后，相关权利义务随之转移，“标准地”约定条件不变。

分割转让工业用地，涉及标准厂房的可按照独立使用的幢、层等权属界线封闭的空间为基本单元分割转让，但不得改变土地和房屋用途；涉及新型产业项目的，在达到《国有建设用地使用权出让合同》 和《工业项目“标准地”履约监管协议》约定条件后，允许对产业用房依规依约分割、转移登记，以共用形式取得土地使用权的不再单独分割。鼓励围多建少类低效工业用地企业将空闲土地分割转让或者由政府依法收回后重新利用。

工业项目配建的行政办公楼、生活服务设施等不得单独分割转让。

 **第三章 建设用地使用权出租**

**第十三条** 建设用地使用权可以整宗出租，也可以部分出租。建设用地使用权出租时，其地上建筑物、其它附着物同时出租。共有建设用地使用权出租的，应取得其他共有人同意。抵押权设立前，建设用地使用权已经出租并转移占有的，原租赁关系不受该抵押权的影响。

**第十四条** 划拨建设用地使用权出租的，应按照有关规定上缴租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理范围。宗地长期出租或部分用于出租且可分割的（租赁年限超过5年），应依法补办出让、租赁等有偿使用手续。

建立划拨建设用地使用权出租收益年度申报制度，不再另行单独办理划拨建设用地使用权出租的批准手续。自然资源、财政及相关部门应制定修订管理办法，动态更新出租收益缴纳标准，规范申报缴纳工作。

**第十五条** 以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的，应当签订建设用地使用权出租合同（转租合同），不得违反法律法规和有偿使用合同的相关约定，出租年限应小于原有偿使用合同约定的剩余年期，最长不超过20年。

以“标准地”出让方式取得的建设用地使用权出租或转租的，应达到出让合同和监管协议约定的亩均投资强度、亩均税收、容积率和环境标准等条件，由监管协议执行单位就是否存在限制出租或转租情形出具书面意见。“标准地”全部或部分建设用地使用权出租或转租后相关权利义务随之转移，“标准地”约定条件不变。

**第四章 建设用地使用权抵押**

**第十六条** 以划拨方式取得的建设用地使用权抵押时，自然资源主管部门依法办理抵押登记手续，即视同批准，不再另行办理抵押审批手续。在划拨用地抵押权实现时，抵押权人应当按照有关规定缴纳建设用地使用权出让金及相关税费后，可行使优先受偿权，其有关要求应在抵押合同、不动产登记簿及不动产登记证明上进行说明备注；以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权，法律法规无特别规定、出让合同无特别约定以及作价出资（入股）法律文件无特别规定的，不限制其抵押；以授权经营方式取得建设用地使用权的，依法依规批准后可以设定抵押权；以租赁方式取得的建设用地使用权，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，根据租赁合同约定，出租人同意抵押的，其地上建筑物、其它附着物连同建设用地使用权可以依法一并抵押，抵押期限不得超过租赁期限。

**第十七条** 自然人、企业均可作为抵押权人申请以建设用地使用权及其地上建筑物、其它附着物所有权办理不动产抵押相关手续。以建设用地使用权抵押的，该土地上建筑物、其它附着物一并抵押。涉及企业、个人之间债权债务合同的须符合有关法律法规规定。建设用地使用权连同地上建筑物、其它附着物抵押同时设定多个抵押权的，应载明抵押权顺位。

**第十八条** 允许营利性的养老、教育、文化、体育以及医疗卫生等社会领域企业以有偿方式取得的建设用地使用权、设施等财产进行抵押融资，所获融资专项用于原抵押人自身发展，不得挪作他用，不得为第三方提供担保。相关监管部门应依据相关法律法规等规定依法监管，完善抵押权实现时保障原有经营活动持续稳定的配套措施，确保土地用途不改变、利益相关人权益不受损。通过政府、银行、保险业金融机构等多方合作，探索建立建设用地使用权抵押风险提示和抵押资金监管机制，防控市场风险，维护土地、金融市场秩序。

**第五章 交易市场监督管理**

**第十九条** 全面梳理土地转让、出租、抵押各业务环节，建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”操作流程，完善交易申请、受理、审核、信息发布、交易事务办理、价款和税费缴纳、归档等程序，制定土地市场交易合同示范文本，明确使用规则。

**第二十条** 交易双方可自行协商交易，也可委托土地二级市场交易平台公开交易，其中涉及以划拨、协议出让等方式取得的建设用地使用权转让、出租的，应纳入土地二级市场交易平台公开交易。交易双方应依法申报交易价格，申报价格比标定地价低20%以上的，市政府可行使优先购买权。申报价格或挂牌竞价不合理上涨时，市政府可以采取必要的措施予以熔断。

**第二十一条** 涉及建设用地使用权司法处置的案件，司法机关在处置决定作出前应向自然资源部门了解涉案建设用地使用权情况，防止因信息不对称造成土地处置后难以转移登记或无法开发利用等纠纷。司法处置土地可进入市级土地二级市场交易平台交易。对涉地司法处置信息，司法机关应及时通知或传递给当地税务机关，协助税务机关依法实现税款及时足额入库，防止税收流失。

政府有关部门、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，在公开交易前应征求自然资源、财政、国有资产监管等部门意见，并将宗地有关情况如实告知当事人。经依法批准，转让国有企业或公有经济成分占主导地位的企业以及行政事业单位名下的建设用地使用权的，应当通过土地二级市场交易平台公开交易。原属公共服务设施用地的，在符合规划的前提下优先用于公共服务设施建设。自然资源、住房城乡建设、税务、市场监管等部门应加强对涉地股权转让的联合监管。建设用地使用权转让、出租、抵押涉及房地产转让、出租、抵押的，住房城乡建设部门与自然资源部门应当加强信息共享。

**第二十二条** 在土地二级市场交易机构或平台内汇集交易、登记、税务、金融等相关部门的办事窗口，大力发展“互联网+政务服务”，推进“一窗受理、一网通办、一站办结”。

**第二十三条** 发挥社会中介组织在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。

**第二十四条** 建立健全土地二级市场动态监测监管制度，与不动产登记系统有效衔接，全面掌握土地二级市场有关信息，综合分析研判市场形势，定期发布市场动态信息，强化土地一、二级市场联动和整体调控。健全以“双随机、一公开”为基本手段、以重点监管为补充、以信用监管为基础的新型监管机制，将相关市场主体及中介服务从业人员信用记录纳入省公共信用信息平台和国家企业信用信息公示系统（河南），实行信息归集共享，对失信责任主体实施联合惩戒。

**第二十五条** 各有关部门要严格执行土地二级市场相关规定，对违反规定、损害土地使用权人利益、破坏土地市场秩序的行为要坚决打击；对违反规定的部门（单位）及责任人员要依法依规追究责任，坚决维护土地二级市场交易秩序。

**第六章 附则**

**第二十六条** 本办法自公布之日起施行，有效期五年。

2022年 月 日