

盘锦市国有建设用地使用权转让、出租、抵押 二级市场管理办法（试行）

盘自然资发〔2023〕115号 自2023年12月13日起实施

第一章 总 则

第一条 为健全土地二级市场运行体制机制，保障资源要素流通，提高存量土地资源利用效率，促进经济高质量发展，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《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》《辽宁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》等有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场（以下简称土地二级市场）的建设、运行和管理。

第三条 国有建设用地使用权转让、出租、抵押应遵循平等、全面、依法保护产权，充分尊重权利人意愿，切实维护土地所有权人权益的原则。

第四条 自然资源部门依法对土地二级市场进行监督，并负责日常管理工作。

发改、财政、国资、税务、住建、市场监管、营商等部门按照各自职责做好相关工作。

第二章 国有建设用地使用权转让

第五条 本办法所称国有建设用地使用权转让是指各类导致建设用地使用权转移的行为，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、母公司与子公司之间相互转让等形式涉及的建设用地使用权转移，以及分割或合并导致权属发生转移等法律、法规规定的其他情形。

以出让方式取得的国有建设用地使用权转让时，土地使用权出让合同载明的权利、义务随之转移。

国有建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。

第六条 国有建设用地使用权转让涉及房地产的应当符合以下条件：

- （一）土地及地上物权属无争议；
- （二）权利人已依法登记领取权属证书；
- （三）整宗划拨国有建设用地使用权转让获政府批准；
- （四）属于房屋建设工程的，已按土地出让合同约定完成开发投资总额的 25%（含 25%）以上；

(五) 属于用于成片开发的国有建设用地以出让方式取得使用权的，已形成工业用地或者其他建设用地条件；

(六) 被认定为闲置土地的，已处置到位；

(七) 国有建设用地使用权由多个权利人共有的，经其他共有人书面同意；

(八) 不存在法律、法规规定禁止交易的情形。

第七条 属于房屋建设工程已投资额未达到总投资额25%的，交易双方可先行签订建设用地使用权转让合同，办理预告登记，待达到转让条件后，再依法办理不动产转移登记。“已投资额”可依据有资质的机构出具的投资情况报告认定。

第八条 以划拨方式取得的整宗国有建设用地使用权转让，应当经有权批准的政府依法批准，按以下方式办理：

(一) 土地用途符合《划拨用地目录》及有关规划要求的，可以保留划拨方式，办理转移登记；

(二) 土地用途不符合《划拨用地目录》但符合有关规划要求的，由受让方补缴土地出让价款，自然资源部门为其办理土地出让手续和不动产登记。

第九条 国有建设用地使用权人提出申请，经自然资源部门依法批准，可将一宗地分割为多宗地、多宗地合并为一宗地。分割、合并后地块应具备独立成宗条件。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和义务。

土地分割转让应符合土地出让合同约定，整宗地投资额达到转让条件方可分割转让。拟分割转让土地已预售或存在多个权利主体的，转让方应就宗地拟分割情况取得相关权利人同意，不得损害权利人合法权利。

多宗地合并，涉及划拨、出让、作价出资或入股等多种土地使用权类型的，原则上统一办理为出让，其中的划拨土地需按土地市场价格补缴土地出让价款；合并宗地用途符合《划拨用地目录》的，土地使用权人可选择保留划拨方式；涉及剩余出让年限不一致的，可按照等价值有利于使用的原则重新确定剩余土地出让年限，也可补缴相应年限土地出让金后按较长年限登记。

第十条 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有关规定办理，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。

第十一条 实行价格申报机制，转让双方应当如实申报交易价格。申报价格比基准地价低 20% 以上的，市或者县人民政府可优先收购纳入政府储备。

第三章 国有建设用地使用权出租

第十二条 本办法所称国有建设用地使用权出租，是指土地使用权人作为出租人将建设用地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

国有建设用地使用权出租的，出租人与承租人应签订建设用地使用权出租合同。

第十三条 国有建设用地使用权出租应符合以下条件：

（一）土地使用权人已取得土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权合法权属证书；

（二）按划拨决定书或有偿使用合同规定或约定条件利用土地；

（三）无法律、法规规定禁止交易的其他情形。

第十四条 土地收益纳入土地出让收入管理，建立划拨建设用地使用权出租收益年度申报制度，由出租人依法向税务部门申报并缴纳土地收益，不再另行单独办理建设用地使用权出租的批准手续。

第四章 国有建设用地使用权抵押

第十五条 以出让、作价出资或入股等方式取得的建设用地使用权可以设定抵押权。

第十六条 以划拨方式取得的国有建设用地使用权“连房带地”可依法依规设定抵押权。

第十七条 不以公益为目的的教育、医疗卫生、养老等社会领域企业以有偿方式取得的国有建设用地使用权可依法抵押。

第十八条 学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施不得抵押。

第五章 土地二级市场建设

第十九条 建立盘锦市土地二级市场“线上”交易平台，通过开通端口供县、区和经开区自然资源部门使用。市、县自然资源部门在政务服务大厅建立市、县土地二级市场“线下”交易平台，与不动产登记各级分中心合署办公，实现税务、交易、登记、金融等相关业务联办。市土地二级市场有形交易市场和网上交易信息系统由盘锦市土地储备中心负责日常管理、运营和维护。

第二十条 实行土地二级市场交易平台与盘锦市政务服务网数据统一交换平台有序衔接，实现不动产交易、登记、税务、金融、市场监管、涉地司法处置、涉地国有资产处置等数据共享。土地二级市场交易相关的材料或信息能够直接通过共享获得的，自然资源部门不得要求当事人重复提交。

第二十一条 提供线上交易资金第三方账户托管服

务，由委托交易方自行选择，降低交易风险。

第二十二条 根据税法有关规定，在地方权限内落实城镇土地使用税差别化政策，促进土地节约集约利用。具体税收差别化政策由市税务部门另行制定。

第二十三条 建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的线上交易流程和“交易申请—交易审核—签订合同—申报价格—交易监管”的线下交易流程。交易双方可通过土地二级市场交易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平台公开交易；达成一致后签订合同，依法申报交易价格。实行《盘锦市建设用地使用权二级市场转让合同（委托交易范本）》（试行），统一范本和配号。

第二十四条 人民法院和仲裁机构在涉地处置决定作出前向当地自然资源部门了解所涉不动产的权利状况、原出让合同约定的权利义务情况等，自然资源部门应当及时提供。对已经人民法院判决生效和仲裁机构裁决生效涉及土地使用权转让的案件，自然资源部门应当配合执行。司法处置土地可通过土地二级市场交易平台交易。

政府有关部门和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让的，应征求自然资源部门意见，并将宗地有关情况如实告知当事人。

第六章 服务和监管

第二十五条 培育推介、展示、咨询、估价、经纪等中介组织，建立公开、公正、透明的中介服务机构确定机制，引导中介组织诚信经营。

第二十六条 健全土地二级市场的动态监测监管制度，完善监测监管信息系统，强化一、二级市场联动，落实公示地价体系，定期更新和发布基准地价、标定地价，防止交易价格异常波动。

第二十七条 完善土地市场信用体系，土地二级市场从信息发布、合同签订、履约情况、开发利用等全流程纳入信用监管，并依法依规通过“信用中国（盘锦）”进行公开公示，对失信责任主体实施联合惩戒。

第七章 附 则

第二十八条 法律、法规、规章和上级规范性文件对土地二级市场交易另有规定的，从其规定。

第二十九条 本办法自发布之日起施行，有效期一年。