枣庄市人民政府
关于印发《枣庄市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法（试行）》的通知

各区（市）人民政府，市政府有关部门，有关单位:

《枣庄市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。

枣庄市人民政府

2021 年×月×日

枣庄市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法（试行）

第一章　总 则

第一条　为进一步规范我市建设用地使用权二级市场秩序，加强市场管理，优化土地资源配置，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》、《不动产登记暂行条例》等法律法规规定以及《山东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》（鲁政办发〔2019〕33号）要求，结合我市实际，制定本办法。

第二条　本办法适用于我市范围内建设用地使用权转让、出租、抵押市场（以下简称土地二级市场）的建设、运行和管理。法律法规另有规定的，从其规定。

第三条　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、其他附着物等整宗地一并交易等情况，具体包括净地交易、在建工程交易、土地连同地上物整体交易。涉及房地产交易的，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。

第四条 充分尊重权利人意愿，保障市场主体合法权益，实现各类市场主体按照市场规则和市场价格依法平等交易建设用地使用权。

第五条 按照“一个窗口”对外的原则，在现有市不动产登记中心加挂“枣庄市土地二级市场信息服务中心”牌子，搭建国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场信息服务平台，办理信息发布、成交确认、合同签订、税费缴纳等事务。建立统一的信息系统，提供信息的发布、归集、查询、统计服务，办理和监督交易事务。

区（市）自然资源主管部门利用枣庄市土地二级市场信息服务平台对投资额度是否达到25%、成交价格是否比标定地价低20%等事项实施审查。

第六条 建立“信息发布—达成意向—签订合同—信息监管”的交易流程。交易双方可利用枣庄市土地二级市场信息服务平台发布和获取市场信息，自行协商交易，达成一致后签订合同并办理不动产登记手续。

第七条 交易双方使用省自然资源部门统一制定的建设用地使用权转让、出租、抵押合同签订。合同未尽事宜可签订补充协议，但不得违反法律法规规定、土地出让合同约定或者划拨决定书规定。

第二章　建设用地使用权转让

第八条　本办法所称建设用地使用权转让，是指土地使用权人将其依法取得的建设用地使用权再转移的行为，包括买卖、交换、赠与以及司法处置、资产处置，企业或其他组织合并或分立等涉及的建设用地使用权转移。建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权一并转移。涉及房地产转让的，按照房地产转让相关法律法规规定办理房地产转让相关手续。

第九条　以出让方式取得的建设用地使用权转让，原出让合同和登记文件中载明的权利与义务随之转移。转让后建设用地使用年限为原出让年限减去已使用年限后的剩余年限。

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，在使用年期内参照以出让方式取得的建设用地使用权转让相关规定执行。转让后，可保留为作价出资或入股方式，或者直接变更为出让方式。

第十一条　以划拨方式取得的建设用地使用权转让，需经依法批准。土地用途符合《划拨用地目录》及规划要求的，不再补缴土地出让价款，市政府授权市自然资源和规划主管部门按照转移登记办理；土地用途不符合《划拨用地目录》要求的，在符合规划的前提下，经市政府批准后，由受让方依法依规补缴土地出让价款，市自然资源主管部门为其办理

土地出让手续和不动产登记；不符合规划的，原则上由市自然资源和规划主管部门依法收回建设用地使用权。

第十二条 有下列情形的，建设用地使用权不得转让：

（一）以出让方式取得的建设用地使用权，未按出让合同约定支付全部土地出让金或者未取得不动产权证书的；

（二）未按照出让合同约定投资开发，属于房屋建设工程，未完成开发投资总额25％以上的，或者属于成片开发土地，或者不能满足规划条件中指标要求的；

（三）司法和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制转让的；

（四）权属有争议的；

（五）依法收回建设用地使用权的；

（六）共有建设用地使用权，未经其他共有人同意的；

（七）抵押存续期间，未经抵押权人同意的（受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外）；

（八）已依法确认为违法用地或地上建筑物、附着物存在违法情形的；

（九）法律法规禁止转让的其他情形。

第十三条 宗地一经确定，不得随意调整。确需分割、合并或调整边界的，应经市或区（市）自然资源和规划主管部门同意后，按照法定程序办理。宗地分割、合并后应具备独立分宗条件，满足规划审批、消防安全、市政配套等要求。

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。

第十四条 建设用地使用权成交价格比标定地价低20%以上的，市或区（市）政府可行使优先购买权，收购后纳入政府土地储备，保障市场平稳发展。

建设用地使用权人转让已出租的建设用地使用权时，承租人在同等条件下享有优先购买权。

第三章 建设用地使用权出租

第十五条 本办法所称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。

第十六条 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，出租期限不得超过建设用地使用权剩余年限，且最高不得超过20年。

第十七条 承租人应按照租赁合同约定的用途使用土地，确需改变土地用途的，应当经出租人同意，并报市人民政府批准，变更土地租赁合同。

第十八条 以出让、租赁等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的，不得违反法律法规规定和有偿使用合同相关约定，不得超过出让（出租）合同约定的最高时间。

第十九条 以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，出租人应按照有关规定上缴租金中所含土地部分收益，纳入财政土地出让收入管理。建设用地长期出租，或部分用于出租且可分割的，应依法补办出让、租赁等有偿使用手续。出租人依法申报并缴纳相关收益的，不再单独办理划拨建设用地使用权出租批准手续。

第二十条 有下列情形的，建设用地使用权不得出租:

（一）未按出让合同约定或划拨决定书规定期限和条件投资开发、利用土地的;

（二）司法和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制出租的;

（三）建设用地地上建筑物或其他附着物属于违法建设或存在安全隐患的;

（四）法律法规禁止出租的其他情形。

第四章 建设用地使用权抵押

第二十一条 本办法所称建设用地使用权抵押，是指土地使用权人将其依法取得的建设用地使用权随同地上建筑物、其他附着物以不转移占有方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。债务人不履行债务时，抵押权人有权依法就该抵押物优先受偿。

第二十二条 以出让、作价出资（入股）方式取得的建设用地使用权可用于抵押。所担保债务履行期限不得超过建设用地使用权剩余年限。

第二十三条 不以公益为目的的养老、教育等社会领域企业以有偿方式取得的建设用地使用权可用于抵押。抵押双方须承诺抵押权实现后不改变原不动产用途并保障原有经营活动持续稳定。

第二十四条 不得对部分宗地实施建设用地使用权抵押。

第二十五条 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、其他附着物所有权办理不动产抵押相关手续。涉及企业之间债权债务合同的，须符合法律法规规定。

第五章 监管责任

第二十六条 建立人民法院、财政、住房城乡建设、国资、地方金融监管、行政审批服务、税务等部门信息共享和执行联动机制。人民法院对以划拨方式取得的建设用地使用权实施司法处置前，应当征求自然资源和规划主管部门意见，自然资源和规划主管部门应当提出具体处置意见反馈人民法院，人民法院根据处置意见依法办理。对以划拨方式取得的建设用地使用权实施司法处置，证载用途与规划用途一致的，受让方需按要求补办出让手续；证载用途与规划用途不

一致的，可先行按证载用途处置，后续根据规划与收储计划收回土地，按照新规划用途依法实施供地。司法处置土地可进入枣庄市土地二级市场信息服务平台发布信息。

有关部门（单位）国有资产处置涉及以划拨方式取得的建设用地使用权转移的，应征求自然资源和规划主管部门意见，并将宗地有关情况如实告知当事人。

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和规划主管部门应当加强协作，确保工作有序衔接。

第二十七条 强化信息事中事后监管，对违反有关法律法规规定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。区（市）政府应加大监管力度，对违约情况依法依规处置。

第二十八条 健全枣庄市土地二级市场动态监测监管制度。严格落实公示地价体系，定期更新和发布基准地价和标定地价，完善土地二级市场价格形成、监测、指导，防止成交价格异常波动。

第六章 附 则

第二十九条 本办法自 2021 年 6 月 × 日起施行，有效期至 2023 年 12 月 31 日。