

临沂市人民政府
关于印发《临沂市国有建设用地使用权
转让出租抵押交易规则》的通知

临政发〔2018〕12号

各县区人民政府，市政府各部门、各直属机构，临沂高新技术产业开发区管委会，临沂经济技术开发区管委会，临沂临港经济开发区管委会，临沂商城管委会，临沂蒙山旅游度假区管委会，临沂综合保税区管委会，各县级事业单位，各高等院校：

《临沂市国有建设用地使用权转让出租抵押交易规则》已经市政府第 27 次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

临沂市人民政府

2018年7月27日

临沂市国有建设用地使用权转让出租抵押 交易规则

第一条 为进一步规范国有建设用地使用权转让、出租、抵押行为，提高市场配置资源效率，推动建立城乡统一的建设用地市场，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《不动产登记暂行条例》、《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的试点方案》（国土资发〔2017〕12号）等有关规定，结合我市实际，制定本交易规则。

第二条 本市行政区域内办理国有建设用地使用权转让、出租、抵押交易事项，适用本交易规则。

第三条 转让以划拨方式取得的国有建设用地使用权应当符合以下条件：

（一）按照规定缴清土地使用权划拨价款，取得不动产权证书；

（二）按照划拨决定书确定的条件开发建设；

（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明。

第四条 转让以划拨方式取得的国有建设用地使用权，受让方符合使用划拨国有建设用地条件的，转让规则如下：

（一）提出申请。交易双方向国土资源主管部门提出转让申请。

（二）受理审核。国土资源主管部门对申请人提交的材料

进行审核，对可以转让并且受让方符合使用划拨国有建设用地条件的，国土资源主管部门征询城乡规划主管部门的意见。

（三）评估地价。城乡规划主管部门同意办理划拨用地转让手续的，国土资源主管部门组织评估划拨国有建设用地使用权权益价格。转让价格超出权益价格的，超出部分作为政府土地收益上缴政府。

（四）办理转让。国土资源主管部门拟订宗地转让方案，报有批准权的市或县人民政府批准后，发放划拨决定书。

（五）缴纳价款和税费。受让人缴纳价款，交易双方按照规定缴纳相关税费。

（六）办理登记。交易双方持划拨决定书、价款和税费缴纳单据等申请办理不动产登记。

第五条 转让以划拨方式取得的国有建设用地使用权，受让方不符合使用划拨国有建设用地条件的，转让规则如下：

（一）提出申请。交易双方向国土资源主管部门提出转让申请。

（二）受理审核。国土资源主管部门对申请人提交的申请材料进行审核，对符合转让条件但转让后受让方不符合使用划拨国有建设用地条件的，就宗地拟转让、出让等征询城乡规划主管部门意见。

（三）评估地价。对符合城市规划条件可以办理转让、出让手续的宗地，国土资源主管部门组织评估地价，评估拟转让宗地的出让国有建设用地使用权市场价格和划拨国有建设用地使用权权益价格，估价基准日为拟出让时点。

（四）报批出让方案。国土资源主管部门根据区位因素、土地估价结果、产业政策等，集体决策、综合确定宗地出让价格，拟订出让方案报有批准权的市或县人民政府批准。

（五）办理出让。国土资源主管部门按照政府批准的方案，依法确定受让人和成交价款，由受让人与国土资源主管部门签订国有建设用地使用权出让合同。

（六）缴纳价款和税费。受让人缴纳价款，交易双方按规定缴纳相关税费。

（七）办理登记。交易双方持政府批准文件、出让合同、价款和税费缴纳凭证等申请办理不动产登记。

法律规定需要公开交易的，应将拟转让的国有建设用地使用权在线下线上市场公开交易。

第六条 转让以出让方式取得的国有建设用地使用权，应当符合下列条件：

（一）按照出让合同约定已经支付土地使用权出让价款，并取得不动产权证书；

（二）按照出让合同约定进行投资开发，属于房屋建设工程的，已完成开发投资总额的百分之二十五以上，属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件；

（三）转让时地上房屋已经建成的，应持有房屋所有权证书或不动产权证书；

（四）符合出让合同约定的其他转让条件。

第七条 对未达到开发投资总额的百分之二十五以上的国有建设用地使用权，转让时可以申请办理土地转让预告登

记，待开发投资总额达到合同约定要求，再办理不动产转移登记。

第八条 协议转让以出让方式取得的国有建设用地使用权，转让规则如下：

（一）提出申请。交易双方协商一致达成交易意向后，向国土资源主管部门提出转让申请。

（二）核实土地状况。国土资源主管部门核实宗地权利状况、出让价款缴纳情况、是否存在限制转让的情形等。

（三）办理交易。符合转让条件的，交易双方签订转让合同，办理转让手续。

（四）支付转让价款、缴纳税费。受让人支付转让价款，交易双方按照规定缴纳相关税费。

（五）办理登记。交易双方持土地使用权转让合同、价款支付和税费缴纳单据等申请办理不动产登记。

第九条 公开转让以出让方式取得的国有建设用地使用权，转让规则如下：

（一）提出申请。转让人提出公开转让交易申请，并提交土地公开转让方案、身份证明、法人代表身份证明、授权委托书、受托人身份证明、不动产权证书、宗地位置图、利用现状图、影像图等材料。

（二）核实土地状况。国土资源主管部门核实宗地权利状况、出让价款缴纳情况、是否存在限制转让的情形等。

（三）发布交易公告。符合转让条件的，国土资源主管部门在线下线上交易市场、当地主要报刊或网站发布交易公告。

公告应当包括下列内容：

- 1.转让人的名称、地址、联系人、联系电话；
- 2.转让宗地的位置、现状、面积、使用年限、用途、规划设计条件等；
- 3.竞买人的资格要求及申请取得竞买资格的方法；
- 4.竞买人索取招标、拍卖或挂牌文件的时间、地点及方式；
- 5.招标、拍卖或挂牌时间、地点、竞价方式等；
- 6.确定中标人、竞得人的标准和方法；
- 7.竞买保证协议；
- 8.其他需要公告的事项。

（四）申请竞买。申请参加竞买的，由转让人与竞买人签订竞买保证协议，并提交下列材料：

- 1.竞买申请书；
- 2.竞买人身份证明；
- 3.委托他人代为竞买的，应同时提交授权委托书及委托代理人的身份证复印件；
- 4.其他相关文件。

（五）公开转让。采取招标、拍卖方式转让的，按照招标、拍卖有关规定执行；以挂牌方式公开转让的，按照交易公告要求和挂牌转让交易规则，确定竞得人，由竞得人与转让人签订成交确认书，依法签定土地使用权转让合同。

（六）支付转让价款、缴纳税费。受让人支付转让价款，交易双方按照规定缴纳税费。

（七）办理登记。受让人持转让合同、价款支付和税费缴

纳凭证等，申请办理不动产登记。

第十条 实施宗地分割转让时，应具备以下条件：

（一）拟分割宗地须已登记发证，不存在权属纠纷争议、不存在查封抵押等限制分割转让的情形；

（二）符合法律法规等有关转让的规定，达到划拨决定书、出让合同约定的转让条件；

（三）分割前后的宗地，应当是界址明确、权属界线封闭并且可以独立使用的空间。

第十一条 国有建设用地使用权有下列情形之一的，不予分割转让：

（一）划拨决定书、国有建设用地使用权出让合同中约定不得分割的；

（二）要求将工业用地上为工业生产配套的综合楼、职工宿舍用房等非生产性附属设施及其相应范围内的土地使用权与厂区分割的；

（三）要求分割商住用地中规划建设的道路、绿地、公共设施、其他公共场所的；

（四）法律、法规另有规定不得分割的其他情形。

第十二条 宗地分割转让规则如下：

（一）征得相关权利人同意。拟分割宗地地上房产已预售或宗地已设定多个权利主体、多个权利类型的，应由转让方就宗地拟分割情况取得相关业主、权利人同意，不能因宗地分割侵害相关业主、权利人的合法权益。

（二）征得城乡规划主管部门同意。分割宗地前，转让方

应征得城乡规划主管部门同意，并由城乡规划主管部门确定分割后各宗地的具体规划条件，保证与原划拨决定书、出让合同约定的规划条件相互衔接、前后一致。

（三）申请分割转让。转让方持相关权利人同意转让的意见、城乡规划主管部门出具的规划意见，到国土资源主管部门申请办理分割转让手续。

（四）办理登记。交易双方签订转让合同，支付或缴纳价款、相关税费后，申请办理不动产登记手续。

第十三条 转让以作价出资（入股）、授权经营方式取得的国有建设用地使用权，可以参照以出让方式取得的国有建设用地使用权转让规定办理。

第十四条 出租以出让方式取得的国有建设用地使用权，应符合下列条件：

（一）出租人缴清土地使用权出让价款，取得不动产权证书；

（二）出租人按国有建设用地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地；

（三）具有合法的地上建筑物、其他附着物的产权证明；

（四）不得违背国家法律、法规规定和出让合同的约定。

第十五条 出租以划拨方式取得的国有建设用地使用权，应符合下列条件：

（一）出租人缴清土地使用权划拨价款，取得不动产权证书；

（二）经国土资源主管部门批准，并按有关规定上缴应缴

的土地出让收入；

（三）出租人按划拨决定书规定的期限和条件投资开发、利用土地；

（四）具有合法的地上建筑物、其他附着物的产权证明；

（五）不得违背国家法律、法规规定和划拨决定书的约定。

第十六条 国有建设用地使用权出租，出租人与承租人应当签订出租合同，明确双方权利和义务。出租合同应当载明下列主要内容：

（一）双方当事人的姓名或单位名称、住所；

（二）土地位置、面积、四至界线；

（三）房屋位置、面积；

（四）不动产登记证书及编号；

（五）出租用途；

（六）租金标准及支付方式；

（七）出租期限；

（八）双方约定的其他事项。

第十七条 出租人、承租人可以通过临沂土地市场网向社会公开发布出租、求租信息。信息内容主要包括宗地位置、面积、用途、建筑物现状、租金等。

有意向的出租人、承租人可以通过临沂土地市场网按照网上操作细则协商签订出租合同，达成出租交易。

第十八条 为担保债务的履行，债务人或第三人可以将其合法取得并已办理登记的国有建设用地使用权，以不转移占有的方式抵押给债权人。

第十九条 下列国有建设用地使用权不予抵押：

- （一）地上建筑物已出售、预售备案或已办理预告登记的；
- （二）列入政府征收、拆迁范围的；
- （三）司法机关和行政机关依法查封或者以其他形式限制抵押的；
- （四）法律、法规规定其他不得抵押的国有建设用地使用权。

第二十条 国有建设用地使用权抵押后，该抵押土地使用权的价值大于所担保债权的余额部分，可以办理再次抵押。抵押人应将已抵押的事实告知抵押权人。

以国有建设用地使用权抵押的，该土地上的地上建筑物、构筑物及其附属设施一并抵押。

抵押人未依照前款规定一并抵押的，未抵押的财产视为一并抵押。

第二十一条 以划拨方式取得的国有建设用地使用权设定抵押权，依法拍卖该国有建设用地使用权时，应从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的价款后，抵押权人方可优先受偿。

第二十二条 国有建设用地使用权抵押，抵押当事人应当签订书面抵押合同。抵押合同应当载明下列主要内容：

- （一）被担保债权的种类和数额；
- （二）债务人履行债务的期限；
- （三）抵押物的名称、坐落、状况、面积、权利归属；

(四) 担保的范围；

(五) 当事人认为需要约定的其他事项。

第二十三条 以国有建设用地使用权抵押的，当事人应当办理抵押登记。申请人办理抵押登记，应当向不动产登记机构提交下列材料：

(一) 不动产登记申请书；

(二) 申请人身份证明；

(三) 不动产权属证书；

(四) 主债权合同；

(五) 抵押合同；

(六) 法律、法规规定需要提交的其他资料。

第二十四条 抵押双方可以按照线上抵押操作细则要求通过临沂土地市场网办理抵押登记。

第二十五条 本规则自 2018 年 8 月 1 日起施行，有效期至 2023 年 7 月 31 日。

(2018 年 7 月 30 日印发)