

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
出租抵押二级市场建设管理办法》的通知

临政发〔2018〕11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二级市场建设管理办法》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 二级市场建设管理办法

第一章 总则

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是指建设用地使用权人将依法取得的建设用地使用权转移的行为，包括买卖、交换、赠与、出资等，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。

国有建设用地使用权出租是指建设用地使用权人将建设用地使用权随同地上建筑物、其他附着物出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

国有建设用地使用权抵押是指建设用地使用权人以建设用地使用权、在建建（构）筑物所有权对应的建设用地使用权进

行抵押的行为。在建建（构）筑物是指地表、地上及地下正在建造、尚未办理所有权首次登记的房屋等建（构）筑物。

第四条 国有建设用地使用权转让、出租、抵押，应遵循诚实信用、自愿有偿、依法登记的原则。

第五条 市、县国土资源主管部门按照职责分工做好土地二级市场的建设、运行和管理。

发改、财政、规划、建设、房产、国资、经信、金融、税务等部门按照各自职责，配合做好相关工作。

第二章 建设线下线上土地二级市场

第六条 建设线下线上土地二级市场应当遵循以下原则：

（一）市场配置，政府引导。充分发挥市场配置资源的决定性作用，有效发挥政府的监管作用，引导国有建设用地使用权进场入市交易，促进和保护市场公平竞争。

（二）创新模式，完善体系。充分发挥互联网信息技术优势，着力构建线下线上相融合的土地交易模式，建立覆盖全市的土地交易市场体系，形成公开、规范、完善的市场运行机制。

（三）高效便捷，保障权益。优化交易流程，降低交易成本，防范交易风险，充分尊重权利人意愿，保障市场主体合法权益。

第七条 土地二级市场应具备以下功能：

（一）提供交易信息平台；

（二）收集发布交易信息；

- (三) 办理交易相关事务；
- (四) 提供交易相关服务；
- (五) 土地交易需要的其他功能。

第八条 市、县国土资源主管部门应当按照交易、登记一体化建设原则，依托不动产登记机构设立土地交易线下有形市场。

线下有形市场应当设置转让、出租、抵押等交易事项办理窗口以及供求信息收集发布、交易咨询、交易中介等服务窗口，配置招标采购挂牌室、地块推介展示厅、交易信息显示屏等公开交易配套设施，为交易各方提供一站式便捷服务。

第九条 市国土资源主管部门负责开发建设覆盖全市的线上交易市场。

线上交易市场对内设立交易备案管理系统，提供网上权属信息比对、土地他项权利查询、供求信息真伪甄别等内部审核服务功能；对外提供土地供求信息收集发布、网上公开交易事项办理、第三方交易资金监管、成交结果信息公示等服务，实现在线看地、在线报备、在线支付等土地交易基本功能。

第三章 土地二级市场交易方式和条件

第十条 土地二级市场交易主要采取招标、拍卖、挂牌、协议等方式，也可以采取法律、法规、规章规定的其他方式。

第十一条 下列国有建设用地使用权，应当采取招标、拍卖或挂牌方式公开交易：

- (一) 权利人要求以招标、拍卖、挂牌方式交易的；

(二) 法院对查封、冻结的被执行人的国有建设用地使用权进行变价处理的；

(三) 国有建设用地使用权抵押权人、抵押人未就抵押权的实现达成一致意见，抵押权人要求实现抵押权的；

(四) 法律、法规、规章等规定的其它情形。

第十二条 有下列情形之一的，国有建设用地使用权不得进入市场转让、出租、抵押：

(一) 欠缴土地划拨价款或者出让价款，未依法取得国有建设用地使用权不动产权证书的；

(二) 土地权属不清、有争议的；

(三) 司法机关、行政机关依法限制国有建设用地使用权转移的；

(四) 依法需收回国有建设用地使用权的；

(五) 共有的国有建设用地使用权，未经其他共有人书面同意的；

(六) 闲置土地尚未处置的；

(七) 国有建设用地使用权涉及抵押，抵押人不同意转让的；

(八) 划拨国有建设用地使用权需要经政府批准，未获批准的；

(九) 法律、法规规定禁止交易的其它情形。

第四章 土地二级市场交易程序

第十三条 土地二级市场交易应当遵循下列程序：

（一）提交交易申请。交易双方或者转让人向国土资源主管部门提出交易申请。

（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）发布交易信息。需要公开交易的，申请人填写信息发布内容，经国土资源主管部门复核后，在线下线上交易市场公开发布交易信息。

交易信息应当包括拟交易宗地的权利人、位置、四至、面积、年限、用途、使用权类型、土地利用现状、拟交易价格、交易方式、联系人、联系电话、提交申请的地点及期限等内容。

（四）办理土地交易事务。交易双方当事人签订国有建设用地使用权转让合同、出租合同或抵押合同。

（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。交易双方凭转让合同、成交确认书、价款和税费缴纳凭证等，申请办理不动产登记。

第十四条 国土资源主管部门将登记结果在部门门户网站和土地交易线上平台进行公示，并将交易数据上传国土资源部土地市场动态监测监管系统备案。

第五章 土地二级市场交易服务体系

第十五条 国土资源主管部门应当在线下线上土地二级市

场设置土地测绘、土地估价、税费缴纳、款项结算、资金监管、经纪服务等窗口，为交易各方提供交易委托代理、交易事项办理等中介服务。

第十六条 建立网上土地推介模式，市场主体可以委托中介机构为其提供宗地推介方案调研、策划、设计、互联网推广等全程推介服务。

国土资源主管部门适时分期分批举办土地交易推介会、展销会，对形成竞争的地块，举行招标拍卖挂牌公开交易，促进土地交易。

第十七条 国土资源主管部门应当及时梳理汇总本区域土地市场交易数据信息，分析土地交易规模、结构、时序、节奏等规律，定期形成市场监测分析报告，在线下线上土地二级市场及时公开，为交易主体提供市场形势分析服务。

第十八条 国土资源主管部门应当完善公示地价体系，及时公布基准地价、标定地价、楼面地价、已成交宗地价格，为交易双方合理确定交易价格提供参考。

第十九条 对扰乱市场秩序、不遵守市场交易秩序等交易行为，国土资源主管部门及时采取停牌、中止交易等交易管制措施。

对交易价格达不到剩余年期修正后基准地价 80%的建设用地使用权，可以行使政府优先购买权，收回收购后纳入政府土地储备。

第二十条 健全完善土地利用动态巡查制度，加快土地市

场诚信体系建设，对违法违规违约用地行为，及时纳入用地诚信异常名录和黑名单，强化土地市场信用监管。

第二十一条 市国土资源主管部门制订统一的转让、出租、抵押交易合同文本，通过网上交易系统统一配发交易合同编号，统一在网上签订交易合同，实行交易合同统一报送、备案、管理。

第二十二条 国土资源主管部门应当通过网上交易系统，将交易合同信息与土地市场动态监测监管系统供地合同信息关联，实现宗地一级市场供应、二级市场交易数据信息的双向互查、可追溯，促进土地一级市场、二级市场的联动、融合。

第六章 协同监管

第二十三条 银行监督管理部门推动银行业金融机构定期对金融不良土地资产进行梳理排查，甄别筛选不良土地资产企业名单、宗地底数，依法分期分批推动金融不良土地资产进入土地二级市场公开推介交易。

第二十四条 发改、经信等部门甄别筛选产能过剩企业名单，依法推动企业将其空闲土地分期分批纳入全市线上线下土地二级市场公开推介交易，加快盘活利用。

第二十五条 违反本办法规定的要求和方式交易的，不动产登记机构不得为其办理登记手续，规划、住建、房产等主管部门不得为其办理相应手续。

第二十六条 在线下线上土地二级市场设立交易投诉举报电话、邮箱、微信、微博等，畅通交易诉求反映渠道，对市场

管理人员、业务承办人员、中介机构及从业人员、交易主体等从业行为进行社会监督。

第二十七条 政府有关部门工作人员违反本办法，在土地交易过程中接受贿赂、徇私舞弊、玩忽职守的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第七章 附则

第二十八条 按照国有资产交易相关法律法规规定，属于国有资产的国有建设用地使用权的转让，应当在相应的国有资产产权交易机构公开对外交易。

第二十九条 法律法规对土地二级市场交易另有规定的，从其规定。

第三十条 本办法自 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)