

厦门市人民政府办公厅文件

厦府办规〔2021〕12 号

厦门市人民政府办公厅关于印发 完善建设用地使用权转让、出租、抵押 二级市场实施办法的通知

各区人民政府，市直各委、办、局，各开发区管委会：

《厦门市完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施办法》已经第 148 次市人民政府常务会议研究通过，现印发给你们，请遵照执行。

厦门市人民政府办公厅

2021 年 9 月 19 日

（此件主动公开）

厦门市完善建设用地使用权转让、 出租、抵押二级市场实施办法

第一章 总 则

第一条 为贯彻落实《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)、《福建省人民政府办公厅关于印发完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施方案的通知》(闽政办〔2020〕49号),进一步完善本市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场(以下称“土地二级市场”)交易,促进土地节约集约利用,根据相关法律法规等有关规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法所称土地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的情况。其中,涉及房地产交易的,还应当遵守《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。

住宅、商业、办公等房产的分套、分层交易、城镇私房交易、政府储备用地临时利用、农村集体预留发展用地交易,以及行政事业单位的土地二级市场交易依照相关规定执行,不适用本办法。

第三条 资源规划部门是本市土地二级市场交易行为的监管

部门,并承担划拨用地补办出让用地审批、土地收益金征收管理等职责。

不动产登记机构负责土地二级市场交易日常管理工作,包括:

- (一)受理建设土地使用权转让、出租、抵押交易申请;
- (二)对申请资料进行审核;
- (三)发布转让、出租土地信息公告;
- (四)公示交易结果;
- (五)办理转让、抵押登记、出租备案;
- (六)分析统计各类交易数据;
- (七)优化提供各种服务,对市场进行监测、监管;
- (八)从事与土地二级市场交易相关的其他事务。

市土地发展中心负责土地二级市场线上挂牌竞价和线下拍卖转让的组织实施。

住房、财政、国有资产监督管理、市场监管、金融、税务等主管部门依职责共同做好土地二级市场的相关管理工作。

第四条 自然人、法人和非法人组织(以下称“申请人”)可以登录土地二级市场交易业务平台,发布和查询土地转让、出租信息、参与网上竞价;交易达成后,应当在市行政服务中心、岛外各区行政服务中心不动产登记窗口办理不动产转让、抵押登记、出租备案手续。

第五条 申请在土地二级市场交易平台发布建设土地使用权转让、出租信息的,应当提供下列材料:

(一)申请报告；

(二)不动产权证书；

(三)土地有偿使用合同(含补充合同、划拨用地补办出让用地合同等)或者划拨决定书、监管协议；

(四)申请人身份证明材料(有授权的提交授权委托书)。

申请人应当对所提供材料和委托交易标的物的真实性、合法性负责,并承担相应法律责任。

第六条 有下列情形之一的,建设用地使用权不得进入土地二级市场转让、出租、抵押：

(一)未依法取得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)经有权机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制权利的；

(四)共有的建设用地使用权未经其他共有人书面同意的；

(五)已超过建设用地使用期限,未办理续期的；

(六)闲置土地尚未处置的,以及存在闲置土地情形的；

(七)应当依法征收或者收回建设用地使用权的；

(八)法律法规规定禁止交易的其他情形。

第二章 建设用地使用权转让

第七条 建设用地使用权转让包括因买卖、交换、赠与、出资，

以及司法处置、资产处置、法人或者非法人组织合并或者分立等引起的建设用地使用权转移行为。

建设用地使用权转移的,地上建筑物、其他附着物所有权应当一并转移;涉及房地产转让的,依法办理房地产转让相关手续。

第八条 以出让等有偿方式取得的建设用地使用权转让的,应当符合下列条件,法律、法规、规章另有规定的,从其规定:

(一)符合土地有偿使用合同、监管协议等约定的投入产出、产业类型、受让人主体等转让条件,且不存在应当依法收回建设用地使用权的情形或者其他违法行为;

(二)在建工程转让的,应当取得施工许可证,并且完成开发投资总额(地价款除外)的 25% 以上。

建设用地使用权、在建工程在抵押期间转让的,抵押人应当依法通知抵押权人。

第九条 以划拨方式取得的建设用地使用权转让的,其房屋等地上建筑物应当已经建成、且已取得不动产权证书。

属于前款规定的情形,对土地用途符合《划拨用地目录》的,可以保留划拨办理转移登记;不符合《划拨用地目录》的,在符合国土空间总体规划前提下,按规定办理划拨用地补办出让用地手续,签订土地有偿使用合同并补缴土地出让价款。其中,1999 年 1 月 1 日后取得用地的,划拨用地补办出让用地应当经市人民政府批准。

第十条 宗地一经确定,不得随意调整;确需分割、合并转让的,应当符合下列条件:

(一)符合原土地有偿使用合同(或划拨决定书)相关约定;

(二)分割、合并后的地块应具备独立分宗条件,属于权属界限封闭的独立权属地块,具有明确权利界限;

(三)经资源规划部门审查同意并依法重新出具规划条件,签订土地有偿使用补充合同(或划拨决定书补充规定)明确分割、合并后的土地开发利用要求,以及公共配套设施建设和使用等权利义务;

(四)拟分割宗地存在多个权利主体的,应取得相关权利人书面同意;

(五)分割或者合并后的总计容建筑面积不得增加,不改变原土地用途,不改变原土地有偿使用合同或者划拨决定书等确定的权利义务;

(六)合并后宗地各用途出让年限的截止时间,不得晚于合并前地块同用途出让年限最早到期的截止时间;

(七)因资产处置、司法处置、低效工业用地处置等对宗地进行分割、合并的,应当取得相关的生效法律文书或者有权机关的批准文件。

第十一条 建设用地使用权转让的权属状况查询、处置协调机制等内容涉及司法处置的,按照有关规定执行。

第十二条 以作价出资或者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,不再报原批准建设用地使用权作价出资或者入股的机关批准;转让后,

可以保留为作价出资或者入股方式,或者直接变更为出让方式。

第十三条 通过土地二级市场交易平台进行转让交易的,按照下列程序办理:

(一)申请人(含中介机构)提出申请,并在土地二级市场交易平台提交相关材料;

(二)不动产登记机构对材料进行审核,审核通过的,公告转让宗地信息;

(三)申请线上挂牌竞价或者线下拍卖的,由市土地发展中心参照本市土地一级市场招拍挂方式组织实施,包括发布转让公告文件、组织网上竞价或者拍卖、成交公示等;

(四)交易双方签订国有建设用地使用权转让合同,建设用地使用权转让人依法申报转让价格。属于在建工程或者限制转让的,原受让人、新受让人应当与出让人签订土地有偿使用补充合同,明确新受让人应承继原合同的权利和义务。

第十四条 在土地二级市场交易平台上以网上竞价方式进行转让的,意向竞买人应缴纳竞买保证金方能获得竞买资格,竞买保证金按转让底价的10%缴纳。竞买保证金在转让交易完成后2个工作日内予以退还,不计利息。

第十五条 建设用地使用权转让双方应当向不动产登记机构申请转移登记,并按规定提交申请材料。属于在建工程或者限制转让的,第十三条第四项规定的土地有偿使用补充合同应当作为申办转移登记的要件之一。

第十六条 交易双方签订建设用地使用权转让合同后,资源规划部门应当对转让人申报的转让价格进行审核。除原土地有偿使用合同另有约定的,申报的转让价格低于基准地价修正值 80% 的,政府依法享有优先购买权。资源规划部门应当将相关情况报市人民政府,建议行使优先购买权,并通知不动产登记机构暂不受理该宗地产权转移登记。市人民政府明确不予购买的,不动产登记机构方可继续办理产权转移登记。

第三章 建设用地使用权出租

第十七条 建设用地使用权出租的,地上建筑物、其他附着物随同土地使用权一并出租,由资源规划部门委托不动产登记部门办理出租备案手续。地上建筑物、其他附着物出租的,土地使用权随同地上建筑物、其他附着物一并出租,由住房管理部门办理出租备案手续。

未按土地有偿使用合同规定的期限和条件投资开发利用土地的,土地使用权不得出租。

以划拨方式取得的建设用地使用权出租营利的,以及以出让方式取得建设用地使用权、但土地有偿使用合同约定土地使用权连同建成的房屋原则上应当自用的房屋出租的,应当符合本市土地收益金征收管理相关文件的规定。

第十八条 通过土地二级市场交易平台进行出租交易的,按

照下列程序办理：

（一）申请人提出申请，并在土地二级市场交易平台提交相关材料；

（二）不动产登记机构对材料进行审核，审核通过的，公告出租宗地信息，组织达成交易；

（三）交易双方签订出租合同；

（四）交易双方申请办理出租备案手续。

第十九条 以划拨用地出租营利或者限制出租的出让用地出租的，土地使用权人应当在出租行为发生后 30 日内向资源规划部门申报缴纳土地收益金。土地收益金收缴标准、方式等按有关规定执行。

第二十条 以划拨方式取得的建设用地使用权，宗地长期出租（出租年限超过 5 年）营利的，或者部分用于出租营利且符合本办法规定的宗地分割条件的，土地使用权人应当依法补办出让、租赁等有偿使用手续。

第四章 建设用地使用权抵押

第二十一条 自然人、企业均可作为抵押权人，依法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登记，应当符合相关法律法规规定。涉及房地产抵押的，依法办理房地产抵押相关手续。

第二十二条 以划拨或者限制性出让方式取得的建设用地使用权设定抵押权的,实现抵押权时应当按规定缴交土地出让金。以完全出让方式取得的建设用地使用权设定抵押权的,不得违反法律法规规定和土地有偿使用合同约定。

第二十三条 以出让等有偿方式取得的营利性教育、医疗卫生和养老服务等公共管理与公共服务项目用地可以进行抵押,但涉及抵押处置的,应当按有偿使用合同约定办理,不得改变土地用途。

第二十四条 土地有偿使用合同约定抵押时需经出让人同意等限制抵押条款的,在土地使用权抵押时,抵押人、抵押权人与出让人应当签订三方合同,对建设用地使用权抵押价值及抵押物处置等进行约定。

第五章 监督管理

第二十五条 通过转让取得的建设用地使用权,原以出让等有偿方式取得土地的,其土地使用年限为原土地有偿使用合同约定的使用年限扣除已经使用年限后的剩余年限;原以划拨方式取得土地补办出让的,其土地使用年限按本市有关规定执行,由资源规划部门与土地使用权人签订土地有偿使用合同予以明确。

第二十六条 建设用地使用权转让后,原以出让等有偿方式取得土地的,新受让人应当按原土地有偿使用合同(包括补充合

同)和监管协议的约定、不动产权证书的登记要求继续履行原受让人有关义务,相关部门依职责对新受让人进行监督管理。

第二十七条 资源规划部门和不动产登记机构应当按照下列规定加强事中事后监管:

(一)对违反相关法律法规规定或者土地有偿使用合同约定、划拨决定书规定进行交易的,不予办理相关手续;

(二)转让方未按规定申报转让价格的,出租方未按规定申报缴纳土地收益金的,不予办理转移登记、出租备案手续;

(三)涉及设定不动产权利限制或者提示事项等信息的,可在不动产权证附记栏予以记载。

第二十八条 区人民政府和市、区相关职能部门应当依职责加强对建设项目用地的全链条监管,严格按土地有偿使用合同(或者划拨决定书)、监管协议等实施监管,对违法违规行为依法处置,并依法纳入社会信用体系。

第六章 附 则

第二十九条 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,参照本办法执行。

第三十条 本办法由市资源规划局会同相关部门负责解释。

第三十一条 本办法自 2021 年 11 月 1 日起施行,有效期 5 年。

