ZZCR-2021-0020003

枣庄市人民政府办公室

枣政办字〔2021〕62号

枣庄市人民政府办公室
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，枣庄高新区管委会，市政府各部门单位:

《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，请认真贯彻执行。

枣庄市人民政府办公室

2021年12月29日

（此件公开发布）

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　为了进一步规范我市建设用地使用权二级市场秩序，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》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）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条　本市行政区域内国有建设用地使用权转让、出租、抵押及其管理适用本办法。

第三条　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。

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 市自然资源和规划主管部门依法对建设用地使用权转让、出租、抵押进行监督，并负责日常管理。

按照“一个窗口”对外的原则，在现有市不动产登记中心设立“枣庄市土地二级市场信息服务中心”窗口，搭建枣庄市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场交易平台（以下简称枣庄市土地二级市场交易平台），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。

第六条 市自然资源和规划主管部门应当建立“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交易平台发布和获取市场信息，自行协商交易或者委托枣庄市土地二级市场交易平台公开交易，达成一致后签订合同并办理不动产登记手续。

第七条 交易双方应当使用省自然资源主管部门统一制定的建设用地使用权转让、出租、抵押合同。合同未尽事宜，交易双方可以另行签订补充协议，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、出资以及司法处置、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，由市人民政府授权市自然资源和规划主管部门按照转移登记办理；不符合《划拨用地目录》要求的，在符合规划的前提下，经市人民政府批准后，由受让方依法依规补缴土地出让价款，重新签订国有建设用地使用权出让合同，依法办理不动产登记手续；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 有下列情形之一的，建设用地使用权不得转让：

（一）涉及改变土地用途，改变后的土地用途不符合国土空

间规划的;

（二）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;

（三）未按照出让合同约定投资开发、未完成开发投资总额25％以上的，或者属于房屋建设工程、成片开发土地、未能形成工业用地或者其他建设用地条件的;

（四）司法和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制权利的;

（五）未依法登记领取权属证书的;

（六）权属有争议的;

（七）依法收回建设用地使用权的;

（八）共有建设用地使用权、未经其他共有人书面同意的;

（九）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）;

（十）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;

（十一）法律法规禁止转让的其他情形。

第十三条 区（市）自然资源主管部门负责对投资额度是否达到25％以上、成交价格是否比标定地价低20％以上等事项实施审查。

第十四条 建设用地使用权转让成交价格比标定地价低20%以上的，市人民政府、滕州市人民政府可以行使优先购买权，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。

第十五条 建设用地使用权分割、合并转让由权利人申请，应经有审批权的自然资源和规划主管部门会同有关部门审查同意后，按照法定程序办理。宗地分割、合并后应具备独立分宗条件进行转让，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。

第三章 建设用地使用权出租

第十六条 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。

第十七条 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。

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，纳入土地出让

收入管理，由土地出让收入征管部门负责征收。建设用地长期出租，或部分用于出租且可分割的，出租时间超过5年的，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 有下列情形之一的，建设用地使用权不得出租:

（一）未按建设用地使用权出让合同约定缴纳出让金的;

（二）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;

（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出租的;

（四）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;

（五）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、作价出资或入股等方式取得的建设用

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 以划拨方式取得的建设用地使用权可以依法依规设定抵押权。以划拨方式取得的建设用地使用权为标的物设定抵押，并依法办理抵押手续的，无需另行办理建设用地使用权抵押审批手续。划拨建设用地使用权抵押权实现时，在依法缴纳相当于应缴纳的建设用地使用权出让价款后，抵押权人方可受偿。

第二十四条 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土地用途并保障原有经营活动持续稳定。

第二十五条 不得对部分宗地实施建设用地使用权抵押。

第二十六条 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

第二十七条 建立自然资源和规划、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，应当征求同级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交易平台发布信息。

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，应当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。

第二十八条 强化事中事后监管，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。各区（市）人民政府、枣庄高新区管委会应当加大监管力度，对违规违约情况依法依规进行处置。

第二十九条 加强土地二级市场动态监测监管，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、监督机制，防止成交价格异常波动。

第六章 附 则

第三十条 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，可参照本办法执行。

第三十一条 国家法律、法规、政策另有规定的，从其规定。

第三十二条 本办法由市自然资源和规划局负责解释。

第三十三条 本办法自 2022 年 3 月 1 日起施行，有效期至 2024 年 2 月 29 日。

抄送：市委有关部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，市法院，市检察院，枣庄军分区战备建设处。

枣庄市人民政府办公室　　2021 年 12 月 30 日印发