眉府办规〔2024〕1号

天府新区眉山管委会，各县（区）人民政府，市级各部门（单位）：

《眉山市国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际认真组织实施。

眉山市人民政府办公室

2024年8月30日

第一章 总则

第一条 为进一步规范国有建设用地使用权二级市场秩序，优化土地资源配置，根据《中华人民共和国民法典》《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》《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）、《四川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》（川办发〔2020〕41号）等相关法律法规和政策规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 国有建设用地使用权类型包括划拨、出让、租赁、作价出资（入股）。

第三条 本办法适用于本市行政区域范围内的国有建设用地使用权转让、出租、抵押管理。

第四条 国有建设用地使用权转让、出租、抵押应遵循依法依规、诚实守信、公平自愿的原则。

第五条 自然资源行政主管部门依法对国有建设用地使用权转让、出租、抵押进行监督，并负责日常管理工作。发展改革、

经济和信息化、司法、财政、税务、住房城乡建设、生态环境、市场监管、国资、金融等部门应各司其职，密切配合，共同做好国有建设用地使用权转让、出租和抵押的管理工作。

第六条 市、县（区）应依托公共资源交易平台或不动产登记中心建立土地二级市场信息发布场所。国有建设用地使用权人可通过土地二级市场信息发布场所发布信息，并对提交信息的真实性、合法性负责。

自然资源行政主管部门应加强土地二级市场的信息系统和数据库建设，逐步建立完善二级市场土地交易有形市场。

第七条 自然资源行政主管部门加强涉地资产处置工作衔接，政府有关部门（单位）进行国有资产处置时涉及划拨建设用地使用权转移的，应征求同级自然资源主管部门意见，并将宗地有关情况如实告知当事人。加强建设用地使用权与房地产交易管理衔接，自然资源主管部门与住房城乡建设等主管部门应建立建设用地使用权和房地产转让、出租、抵押等信息互联共享机制。

第二章 国有建设用地使用权转让

第八条 本办法所称国有建设用地使用权转让，是指土地使用权人将其依法所取得的国有建设用地使用权再转移的行为，包括买卖、交换、赠与、出资、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转让，应签订国有建设用地使用权转让

合同。土壤污染重点监管单位生产经营用地转让前，应当由土地使用权人按照规定进行土壤污染状况调查。土壤污染状况调查报告应当作为不动产登记资料送交地方人民政府不动产登记机构，并报地方人民政府生态环境主管部门备案。

国有建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他构筑物所有权应一并转移。

第九条 属于国有资产的国有建设用地使用权转让，应当符合国有资产管理有关规定。

属于集体经济组织或集体所有制企业的国有建设用地使用权转让，应按法定程序经国有建设用地使用权权利人同意。

第十条 以划拨方式取得的国有建设用地使用权转让，应当符合下列条件：

- （一）已办理不动产权属证书；
- （二）具有地上建筑物、其他附着物合法产权证明；
- （三）法律法规规定的其他条件。

第十一条 以划拨方式取得的国有建设用地使用权转让，需经土地所在市、县（区）人民政府批准。

经批准准予转让的，应当办理土地使用权出让手续，并依照国家有关规定缴纳土地出让金。土地登记用途符合《划拨用地目录》的，可不办理土地使用权出让手续，保留划拨方式。《划拨决定书》所载明的权利和义务随之转移，需要重新约定权利和义务的，应重新约定。

第十二条 以出让方式取得的国有建设用地使用权可依法转让。但应当符合下列条件：

（一）已支付土地出让合同约定全部土地价款，并取得不动产权属证书；

（二）不改变土地出让合同约定的土地使用条件并符合城乡规划要求；

（三）原土地出让合同对转让条件有约定的，从其约定；

（四）土地出让时签订了项目投资建设协议或相关履约监管协议的，按照协议约定履行；

（五）法律法规规定的其他条件。

第十三条 以出让方式取得的国有建设用地使用权，对未完成开发投资总额 25% 的，可以实行预告登记转让制度。在交易双方签订国有建设用地使用权转让合同后，允许办理预告登记，经属地发展改革部门认定开发投资总额达到法定要求后，再依法办理不动产转移登记。预告登记证明可作为办理环评、规划、建设等相关审批手续的依据。债权消灭或者自能够进行不动产登记之日起 3 个月内未申请登记的，预告登记失效。

第十四条 以租赁、作价出资（入股）方式取得的国有建设用地使用权转让，参照本办法第十二条的规定执行。

第十五条 国有建设用地使用权可以整体转让，也可以分割、合并转让。

宗地分割、合并应有利于土地开发利用，拟分割、合并的宗

地应当权属清晰且已依法办理不动产登记，分割、合并的地块应具备独立设宗条件，符合规划、设计、建设、施工、消防和环保等要求。分割、合并转让应充分保障相关权利人合法权益；拟转让宗地已预售或存在多个权利主体的，应取得相关权利人同意。鼓励通过分割、合并转让方式，盘活低效工业用地；工业项目配套建设的行政办公及生活服务设施占用的建设用地不得单独分割转让。

第十六条 转让双方应当如实申报国有建设用地使用权转让价格。申报的土地转让价格比标定地价低 20%以上的，市、县（区）政府可以行使优先购买权。

第十七条 下列国有建设用地使用权转让应在土地二级市场交易信息场所发布转让信息：

（一）凡涉及党政机关、事业单位、国有企业以划拨方式取得的国有建设用地使用权转让；

（二）工业用地分割、合并转让；

（三）未完成出让合同约定开发投资总额 25%，拟申请预告登记的国有建设用地使用权转让；

（四）其他法律法规规定的。

上述规定之外的自然人、法人或其他组织的国有建设用地使用权也可以在土地二级市场交易信息场所发布转让信息。

第十八条 有下列情形之一的，国有建设用地使用权不得转让：

- (一) 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；
- (二) 已超过建设用地使用期限，未依法办理续期的；
- (三) 存在权属争议的；
- (四) 未经其他共有人书面同意的；
- (五) 依法被认定的闲置土地按规定处理完毕前；
- (六) 法律、法规规定禁止转让的其他情形。

第三章 国有建设用地使用权出租

第十九条 本办法所称国有建设用地使用权出租，是指土地使用权人作为出租人，将其依法所获得的国有建设用地使用权随地上建筑物、其他构筑物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第二十条 以划拨方式取得的国有建设用地使用权的出租，不得违反法律、法规和划拨决定书的规定。

第二十一条 划拨国有建设用地使用权出租人应在出租合同生效后的3个月内缴纳相关收益。收益金标准及征缴办法由市、县（区）人民政府另行制定。

宗地长期出租，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。

第二十二条 以出让方式取得的国有建设用地使用权，可以将全部或部分国有建设用地使用权出租，但应当符合下列条件：

(一)不改变土地出让合同约定土地使用条件并符合城乡规划要求;

(二)原土地出让合同对出租条件有约定的,从其约定;

(三)土地出让时签订了项目投资建设协议或相关履约监管协议的,按照协议约定履行;

(四)法律法规规定的其他条件。

第二十三条 以租赁、作价出资(入股)方式取得的国有建设用地使用权出租,参照本办法第二十二条规定执行。

第四章 国有建设用地使用权抵押

第二十四条 本办法所称国有建设用地使用权抵押,是指债务人或者第三人为担保债务的履行,以不转移占有的方式,将其依法所获得的国有建设用地使用权随地上建筑物、其他附着物抵押给债权人。

前款规定的债务人或者第三人为抵押人,债权人为抵押权人。抵押权人可以是中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织,法律法规另有规定的除外。

第二十五条 国有企业、事业单位法人的国有建设用地使用权抵押的,应当符合国有资产管理有关规定。

属于集体经济组织或集体所有制企业的国有建设用地使用权抵押的,按照法定程序依法处理。

第二十六条 设立抵押权,当事人应当采取书面形式签订国

有建设用地使用权抵押合同。

国有建设用地使用权抵押的，应当办理抵押权登记，抵押权自登记时设立。

第二十七条 下列国有建设用地使用权不得抵押：

（一）学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施；

（二）依法被查封、扣押、监管或者以其他形式限制的；

（三）使用权不明或者有争议的；

（四）依法被认定的闲置土地按规定处理完毕前（非权利人自身原因造成闲置的除外）；

（五）法律、行政法规规定不得抵押的其他用地。

第五章 附则

第二十八条 各地要结合本地区实际，主动加强政策研究，细化完善国有建设用地使用权转让、出租、抵押的配套措施和操作细则，激发用地权利主体入市交易的积极性，盘活利用存量土地，促进土地节约集约利用。

第二十九条 各地各有关部门（单位）要严格执行土地二级市场相关规定，坚决打击弄虚作假、损害土地使用权人利益、违反相关规定破坏土地市场秩序的行为，严防各种腐败行为，严格实行责任追究，确保土地二级市场规范有序。

第三十条 本办法自 2024 年 9 月 1 日起施行，有效期 5 年。