

北京市规划和国土资源管理委员会 北京市房山区人民政府 文件

市规划国土发〔2018〕253号

北京市规划和国土资源管理委员会 北京市房山区人民政府 关于印发《北京市 房山区国有建设用地使用权转让、出租、抵押 二级市场暂行管理办法》的通知

各有关单位：

按照《国土资源部印发〈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〉的通知》（国土资发〔2017〕12号）要求，市规划国土委、房山区委、区政府严格贯彻党中央、

国务院的决策部署，根据原国土资源部批复我市的《北京市房山区关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点实施方案》，强化组织领导，创新工作思路，全面落实试点各项任务。

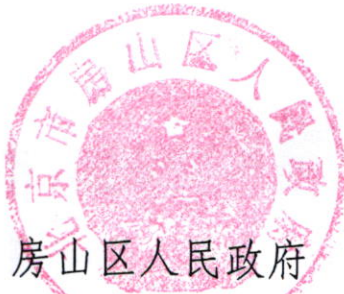
通过广泛座谈、调研，征求市、区二级市场试点领导小组成员单位意见，市规划国土委和房山区政府制订了《北京市房山区国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场暂行管理办法》，并报经市政府批准，现将该办法予以印发，请遵照执行。

特此通知。

附件：北京市房山区国有建设用地使用权转让、出租、抵押
二级市场暂行管理办法



北京市规划和国土资源管理委员会



房山区人民政府
2018年7月30日

北京市规划和国土资源管理委员会办公室

2018年8月1日印发

北京市房山区国有建设用地使用权 转让、出租、抵押二级市场暂行管理办法

第一章 总则

第一条〔目的依据〕为完善北京市房山区土地二级市场规则，健全服务和监管体系，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》、《中华人民共和国担保法》、《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》、《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）、经党中央批准的《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》和《国土资源部关于北京市房山区完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场试点实施方案的批复》（国土资函〔2017〕249号）等法律法规和政策文件，制订本办法。

第二条〔适用范围〕本办法适用于北京市房山区行政范围内的国有建设用地使用权（以下简称“土地使用权”）转让、出租、抵押等交易行为，包括土地交易，土地连同地上建筑物、其他附着物一并交易的情况。下列情形不适用本办法：

（一）住宅和商业写字楼的分套分层转让；

（二）住宅的分套分层出租和抵押，以出让方式取得土地使用权的大型商场、商贸综合体、商业写字楼分户分层出租和抵押。

第三条〔交易原则〕北京市房山区土地使用权转让、出租、

抵押等交易行为应遵循依法依规、诚实信用和公平自愿的原则。土地使用权交易过程中，涉及税收业务的，应按照“先税后证”的政策执行。

第四条〔交易场所〕建立北京市房山区国有土地二级市场交易服务中心（以下简称“房山区二级市场交易中心”），研究本区国有土地二级市场交易的相关制度和机制；承担本区国有土地二级市场状况调查、市场监测、分析研判工作；负责搭建交易平台、提供交易场所，发布、归集和查询交易信息，健全服务体系。

土地使用权转让、划拨土地使用权出租以及符合规定的土地使用权抵押的应通过房山区二级市场交易中心进行交易；出让土地使用权出租应在房山区二级市场交易中心备案；土地使用权抵押需征寻抵押权人的，可在房山区二级市场交易中心发布信息。

第五条〔管理职责〕北京市房山区土地二级市场管理职责分工如下：

规划国土部门负责组织协调土地二级市场总体工作，研究土地二级市场配套政策，搭建土地二级市场交易平台，承担土地使用权转让、出租、抵押土地管理等相关行政审批工作，组织土地二级市场交易，办理土地使用权登记，做好土地二级市场监督管理工作。

发改部门负责研究制定土地二级市场涉及的产业配套政策制度。

住建部门负责研究制定土地二级市场配套政策；对具体地块

地上建筑物、其他附着物进行合法性审查；做好房屋交易市场与土地二级市场的有效衔接。

财政部门负责研究制定土地二级市场相关资金收支管理配套政策；负责土地二级市场中各项财政收支管理；负责监督检查财税法律法规、政策执行。

税务部门负责研究土地二级市场相关税收配套政策；依据国家相关税收法律法规，做好土地二级市场的税收征收管理工作；做好与土地二级市场交易平台的信息衔接。

国资部门负责研究制定国有资产处置涉及土地使用权处置的配套政策，加强涉地国有资产的管理和监督。

工商部门负责制定土地二级市场涉及企业有关工商行政管理的配套政策；参与二级市场合同示范文本制定，依法实施合同行政监督管理；依法发布市场主体登记注册等基础信息，做好北京市企业信用信息系统与土地二级市场交易平台的信息衔接。

金融办在金融管理部门指导下负责研究制定土地二级市场涉及金融配套政策，负责土地使用权抵押的政策指导和监管。

经信部门参与园区和工业用地的相关处置政策研究，参与审查园区土地二级市场交易行为，监管园区企业用地情况，做好与土地二级市场交易平台的信息衔接。

第二章 转让管理

第一节 出让土地使用权转让

第六条〔转让条件〕以出让方式取得的国有建设用地使用权

(以下简称“出让土地使用权”)符合下列条件的,可以转让:

(一)已支付全部土地价款及相关税费,并取得不动产权证书或相应的产权证明文件;

(二)属于房屋建设工程的,完成开发投资总额的25%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)在建工程转让的,应取得建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证;房屋已经建成的,应取得房屋不动产权证书,或相应的产权证明文件;

(四)法律法规规定的其他要求。

第七条〔经批准后可转让情形〕出让土地使用权,土地出让合同对转让条件无约定或法律法规未禁止的,可以转让;土地出让合同对转让条件有约定的,从其约定;合同无约定并属下列情形之一的,经相关部门或区级以上政府批准,方可转让:

(一)土地批准用途或土地使用权证载用途与城乡规划用途不一致的;

(二)土地使用权分割转让的;

(三)因政府原因导致的闲置用地转让的;

(四)园区土地使用权转让的;

(五)土地使用权人享受了地价、税收优惠政策的;

(六)法律、法规规定的其他情形。

第八条〔禁止转让情形〕属下列情形之一的,土地使用权禁止转让:

(一) 土地出让合同或法律、法规、行政规定等明确规定不得转让或应当收回土地使用权的;

(二) 权属有争议的;

(三) 因企业原因导致闲置用地的;

(四) 司法机关和行政机关依法裁定查封的;

(五) 土地使用权涉及抵押, 未取得抵押权人同意的, 但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外;

(六) 违法用地、擅自改变用途等未处理完毕的;

(七) 共有房地产, 未经其他共有人书面同意的;

(八) 法律、法规规定禁止转让的其他情形。

第九条〔25%投资认定〕符合下列条件之一的, 可认定已达到开发投资总额的 25%以上:

(一) 已动工开发建设用地面积占应动工开发建设用地总面积三分之一以上的;

(二) 土地使用权人提供审计部门出具的已投资额达到开发投资总额 25%以上的合法证明。开发投资总额按建设项目立项机关批准的开发投资总额确定。

第十条〔转让方式〕土地使用权转让可采取协议、公开竞价等方式。土地使用权证载用途与现行城乡规划用途不一致, 经批准按照现行规划用途转让的, 应采取公开竞价方式。

第十一条〔优先购买权〕土地使用权转让价格明显低于市场价格的, 房山区政府可授权国有企业行使优先购买权。

第十二条〔转让合同〕土地使用权转让应当签订土地使用权转让合同。按土地使用权证载用途转让的，土地出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移，地上建筑物、其它附着物的所有权也随之转让；土地使用权改变用途转让的，需签订土地出让合同补充协议。

已签定房屋销售合同的，受让人应与购房人签订房屋销售合同补充协议。

已签订商品房预售合同的，转让人应当在签订项目转让合同前书面通知商品房预购人，预购人在收到书面通知 30 日内有权解除预售合同。受让人应当在签订项目转让合同后与商品房预购人签订商品房预售合同补充协议。

第十三条〔转让后土地使用年限〕土地使用权人通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地出让合同规定的使用年限减去原土地使用权人已使用年限后的剩余年限。土地使用权改变用途转让的，重新确定土地使用年限。

第十四条〔证载用途与规划不一致的转让审批〕土地使用权证载用途与城乡规划用途不一致的，政府为了城市基础设施和公共设施建设等需要使用土地的，以及土地出让合同明确约定由政府收回的，政府可依法收回、收购，纳入土地储备。对于政府不予收回的，转让前应经区级以上政府批准，并由规划国土部门会同发改、住建、交通、环保等部门，按照新用途办理土地规划条件，明确土地使用年限。

第十五条〔证载用途与规划不一致的补缴土地使用权出让价款〕土地使用权证载用途与城乡规划用途不一致的，经批准按照规划用途转让，规划国土部门应组织地价评估，按照评估结果确定应补缴的土地使用权出让价款。

应缴纳的土地使用权出让价款等于新用途楼面地价乘以新增建筑面积加新、旧用途楼面地价之差乘以原建筑总面积。

第十六条〔闲置土地转让〕因政府原因导致的闲置土地，除按照闲置土地管理办法第十二条规定处置外，政府决定予以收回的，可由政府指定或授权的国有企业收回，优先用于完善城市基础设施、补充城市短板。对于政府不予收回的，按以下方式处理：

（一）属于政府产业政策调整导致的闲置土地，经区级以上政府批准后允许转让的，受让人产业项目应符合新的产业政策。

（二）属于城乡规划修改导致的闲置土地，规划用途为经营性用地的，经区级以上政府批准，土地使用权人可按照现行规划用途转让，并补缴土地使用权出让价款。

第十七条〔园区土地转让〕园区研发、工业项目土地使用权转让，土地出让合同未约定转让条件的，应经区住建委、发改、经信、规划国土、园区管委会等相关部门审核，并报区政府同意。

第十八条〔司法处置〕司法处置涉及土地使用权转移的，规划国土部门、人民法院应加强沟通，确保转让标的物产权清晰，符合本办法的相关规定；涉及园区土地使用权司法拍卖的，经信、园区管委会、人民法院等部门应加强沟通，对受让人资格进行审

查，确保受让人产业项目符合园区产业政策。

第二节 划拨土地使用权转让

第十九条〔转让条件〕以划拨方式取得的国有建设用地使用权（以下简称“划拨土地使用权”）转让，应经区级以上政府批准，方可转让。属下列情形之一的，土地使用权禁止转让：

（一）划拨决定书或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权的；

（二）权属有争议的；

（三）因企业原因导致闲置用地的；

（四）司法机关和行政机关依法裁定查封的；

（五）土地使用权涉及抵押，未取得抵押权人同意的；

（六）违法用地、擅自改变用途等未处理完毕的；

（七）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（八）法律、法规规定禁止转让的其他情形。

第二十条〔转让方式〕划拨土地使用权转让后符合城乡规划和《划拨用地目录》的，经区级以上政府批准，可继续按划拨方式使用；不符合《划拨用地目录》的，原则上应采取公开竞价等方式转让，对不涉及经营性房地产开发且确需明确意向买受人的，经区级以上政府批准，可以协议方式转让。

第二十一条〔转让审批〕符合城乡规划的划拨土地，转让后不符合《划拨用地目录》的，应办理土地出让手续。转让前，经规划国土部门核准，再由规划国土部门组织地价评估，拟订土地

协议出让方案，并报区级以上政府批准。

划拨土地转让时，按照城乡规划要求，需改变规划用途等土地使用条件的，规划国土部门应会同发改、住建、交通、环保等有关部门，确定土地规划条件、使用年限、转让方式等土地转让条件。

第二十二条〔补缴土地使用权出让价款〕划拨土地转让后，受让人在办理出让手续时，应按照已批准的土地协议出让方案，缴纳土地使用权出让价款，相关金额按以下方式核定：

（一）转让后不改变规划用途等土地使用条件的

应缴纳的土地使用权出让价款等于拟出让时的出让土地使用权市场价格减去拟出让时的划拨土地使用权权益价格。

（二）转让后改变规划用途等土地使用条件的

应缴纳的土地使用权出让价款等于拟出让时的新土地使用条件下出让土地使用权市场价格减去拟出让时的原土地使用条件下划拨土地使用权权益价格。

第三节 土地使用权分割转让

第二十三条〔分割转让审批〕土地使用权分割转让的，应经规划国土部门同意并报区级以上政府批准，转让人先对土地使用权分割，再转让。

对于工业仓储等产业用地，其投入、产出强度、税收、节约集约、配套指标、环保等符合土地出让合同、划拨决定书约定的，由规划国土部门召集园区管委会、经信、环保、消防、住建等部

门审查同意并报区级以上政府批准后，准予分割转让。

第二十四条〔分割条件〕土地使用权分割应满足以下条件：

（一）已支付全部土地价款，并取得不动产权证书或相应的产权证明文件；

（二）属于房屋建设工程的，完成开发投资总额的 25%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）分割转让地块应具备独立分宗的规划条件，地上有建筑物的，符合城乡规划单独利用条件；

（四）工业、仓储等产业用地，分割后的各宗土地符合产业政策、节约集约用地等要求；

（五）已按土地出让合同、划拨决定书约定履行修建学校、道路、安置房等配套工程义务的；

（六）法律、法规规定的其他情形。

第二十五条〔禁止分割情形〕存在本办法规定禁止转让情形的，土地使用权禁止分割。

第二十六条〔转让方式〕土地使用权分割转让，应采取公开竞价的方式进行，公开竞价只有一个意向买受人的，以协议方式转让。

第二十七条〔在建工程分割转让〕在建工程分割转让的，分割转让地块受让人应重新办理建设用地规划许可证、不动产权证书、建设工程规划许可证、施工许可证。原地块已取得的相关证件，应同时办理变更手续。

第三章 出租管理

第二十八条〔出让土地出租条件〕出让土地使用权出租应符合下列条件：

- （一）按土地出让合同约定支付全部土地使用权出让价款；
- （二）取得不动产权证书或相关产权证明材料；
- （三）按土地出让合同约定的期限和条件投资开发、利用土地；
- （四）不得违背国家法律、法规规定和土地出让合同的约定。

第二十九条〔划拨土地出租条件〕划拨土地使用权及地上建筑物、其他附着物出租的，需符合下列条件：

- （一）取得不动产权证书或相应的产权证明材料；
- （二）按划拨决定书约定的期限和条件投资开发、利用土地；
- （三）按规定支付土地收益；
- （四）法律、法规规定和相关文件约定。

第三十条〔园区出租〕园区土地使用权及地上建筑物、其它附着物出租的，应取得经信、园区管委会批准，符合入园相关条件和产业政策。

第三十一条〔禁止出租〕有下列情形之一的土地使用权及地上建筑物、其它附着物不得出租：

- （一）未依法取得地上建筑物、其他附着物产权证明材料或权属有争议的；
- （二）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

(三) 违法用地、擅自改变用途等未处理完毕的;

(四) 法律、法规规定禁止出租的其他情形。

第三十二条〔用途管制〕土地使用权及地上建筑物、其它附着物用于出租的,应当严格按照土地出让合同、划拨决定书、不动产权证载用途或批准的规划条件使用。

承租期间承租人不得擅自改变规定的用途;不得擅自承租的土地上新建、扩建建筑物、其他附着物。如需建造临时性建筑物、其他附着物的,应在征得出租人同意后,由出租人报经区规划国土、住建等部门批准并办理有关手续,约定出租人承担临时建设工程的拆除责任;如需改变用途的,经规划国土部门批准后,出租人应按有关规定办理相关手续。

第三十三条〔出租期限〕出让土地使用权及地上建筑物、其它附着物出租的,出租年限不得超过土地使用权剩余使用年限且最高不得超过二十年。划拨土地使用权及地上建筑物、其它附着物出租的,最高年限不得超过二十年。

第三十四条〔划拨土地出租收益上缴〕划拨土地使用权及其地上建筑物、其他附着物出租,符合《划拨用地目录》的,可不缴纳土地收益;不符合《划拨用地目录》的,应按照以下标准缴纳土地收益:

(一) 工业类用地,土地收益按成交租金的 15%收取;

(二) 住宅、商业类用地,土地收益按成交租金的 25%收取。

对于租金明显低于市场价格的,政府应组织地价评估,租金

未达到评估价格 70%的，土地收益按照评估价格 70%与相应用途比例的乘积计取；租金达到评估价格 70%以上的，土地收益按照成交租金与相应用途比例的乘积计取。

第三十五条〔土地收益缴纳方式〕划拨土地使用权及地上建筑物、其它附着物出租租期不满三年的，土地收益应一次性缴纳；租期超过三年的，土地收益每三年缴纳一次。

第三十六条〔土地收益减免〕划拨土地上空闲的厂房、学校、社区用房等进行改造和利用，用于养老、医疗、教育、文创等用途出租的，经区规划国土部门批准，并经相关行业主管部门认定，从事非营利性服务且连续经营一年以上的，五年内可免交土地收益。

第三十七条〔信息归集与监管〕税务、工商等部门应定期将出租的纳税、登记信息推送至房山区二级市场交易中心，归集整理出租信息，并由其推送至监管部门。

以乡镇、街道、管委会为主体，对所辖范围内土地出租行为进行巡查，督促划拨土地使用权及地上建筑物、其它附着物土地收益上缴，土地收益管理坚持收支两条线原则，具体办法另行制定。

第四章 抵押管理

第三十八条〔抵押条件〕符合国家相关规定的国有建设用地使用权，可单独抵押或连同地上建筑物、其它附着物一并抵押。

第三十九条〔禁止抵押情形〕属下列情形之一的，土地使用

权禁止抵押：

- (一) 未取得土地使用证或不动产权证书的；
- (二) 权属有争议的；
- (三) 违法用地、擅自改变用途等未处理完毕的；
- (四) 学校、幼儿园、医院等以公益为目的的事业单位、社会团体的教育设施、医疗卫生设施和其他社会公益设施，其中，营利性的养老、教育、医疗等社会领域机构以有偿方式取得的土地使用权除外；
- (五) 列入文物保护的建筑物和有重要纪念意义的其他建筑物及其土地使用权；
- (六) 已依法公告列入拆迁范围的地上建筑物、其它附着物及其土地使用权；
- (七) 司法机关和行政机关依法裁定查封的；
- (八) 法律、法规规定禁止抵押的其他情形。

第四十条〔房地同时抵押〕土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。土地使用权抵押，抵押人与抵押权人应当签订土地使用权抵押合同。

第四十一条〔抵押人〕抵押人可以是公民、法人或其他经济组织，国家机关以及以公益为目的的事业单位、社会团体等一般不得成为抵押人。

第四十二条〔抵押权人〕金融机构、具备完全民事行为能力

的自然人、企业，法律没有禁止性规定的，均可作为抵押权人。其中，自然人、企业应采取委托贷款方式放款，委托人向委托银行提供合法来源的资金，委托银行根据委托人确定的贷款对象、用途、金额、期限、利率等代为发放、监督使用并协助收回。

第四十三条〔抵押登记〕土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押，应办理抵押登记。自然人、非金融企业采取委托贷款方式放款的，实质债权人可作为抵押权人，在申请办理抵押他项权利登记时，应持借款合同、抵押合同、委托贷款协议等必要材料申请登记。

第四十四条〔分割抵押〕同一宗地多次抵押的，在抵押权人确认的土地价值范围内，可按抵押登记申请先后顺序办理多次抵押登记。抵押登记原则上按整宗土地办理，以部分宗地申请土地使用权抵押登记的，不予受理。

因特殊情况申请土地分割抵押登记的，需经规划国土部门出具土地分割意见后，不动产登记中心方可办理土地分割抵押登记。

第四十五条〔抵押信息共享〕规划国土、国资、法院等部门之间应共享抵押信息，银监部门指导银行业金融机构及时登记和查询使用抵押信息。

第四十六条〔抵押权实现〕抵押人到期未能履行债务或在抵押合同期间宣告解散、破产的，抵押权人有权依照法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产。处分土地使用权抵押财产时，应

符合以下规定：

（一）划拨土地使用权抵押权实现时，在依法缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让价款后，抵押权人方可优先受偿。

（二）养老、教育、医疗等领域的土地使用权抵押权实现时，抵押权人应保障公众利益、维护社会稳定与和谐，未经行业主管部门同意，不得改变原土地使用权、地上建筑物及其他附着物功能用途。

（三）土地使用权不得分割实现抵押权。

第五章 交易管理

第四十七条〔交易平台〕符合本办法规定的，房山区行政范围内的土地使用权转让、出租、抵押等二级市场交易行为，应通过房山区二级市场交易中心的交易平台进行交易。企业国有资产处置涉及土地使用权转让的，在遵守市企业国有资产处置相关规定前提下，可通过房山区二级市场交易中心进行交易。

第四十八条〔转让〕土地使用权公开转让和协议转让具体交易程序如下：

（一）公开竞价转让。符合本办法规定需公开竞价转让的，转让人与房山区二级市场交易中心签订转让委托协议；房山区二级市场交易中心组织拟定竞价文件，发布转让公告，征集竞买人，组织交易；经竞价确定受让人后，签订《成交确认书》，交易双方签订《土地使用权转让合同》；交易款项结清后，由房山区二级市场交易中心出具交易鉴证书；受让人持转让合同、完税证明

等相关材料办理土地使用权转移登记。

(二) 协议转让。符合本办法规定可以协议转让, 交易双方已达成成交意向的, 应由房山区二级市场交易中心核查并组织签订《协议成交确认书》, 出具交易鉴证书。

第四十九条〔出租〕符合本办法规定的土地使用权及地上建筑物、其它附着物需公开招租的, 由出租人持相关材料向房山区二级市场交易中心提出申请; 经审查符合条件的, 房山区二级市场交易中心与出租人签订委托协议, 发布出租公告, 征集承租人; 达成交易后, 双方签订出租合同; 出租款项结清后, 由房山区二级市场交易中心出具交易鉴证书。

划拨土地出租的, 出租人应按照规定缴纳土地收益。

未在交易平台进行的土地使用权出租行为, 应向房山区二级市场交易中心提交相关材料, 履行出租备案义务。

第五十条〔抵押〕符合本办法规定的土地使用权抵押的, 可委托房山区二级市场交易中心发布抵押信息, 公开征寻抵押权人。

第六章 附则

第五十一条〔中介机构〕房山区二级市场交易中心应加强土地二级市场涉及的评估、会计、法律、测绘、造价、审计等中介服务机构管理, 相关制度另行制定。

第五十二条〔信息监管〕房山区二级市场交易中心定期将土地二级市场交易信息通过土地市场动态监测与监管系统上报自

然资源部和市规划国土部门；建立健全信息监管机制，确保交易信息及时发布和披露，促进部门信息共享，保障交易平台安全运行。

第五十三条〔作价出资土地〕作价出资（入股）土地使用权转让、出租、抵押的，参照本办法有关规定执行。

第五十四条〔授权经营土地〕授权经营土地使用权转让，涉及向其直属企业、控股企业、参股企业以外的单位和个人转让的，相关管理办法另行制定。