



九江市人民政府办公室关于印发九江市建设 用地使用权转让、出租、抵押二级市场 管理办法（试行）的通知

2023 年 7 月 27 日经市政府同意，现予发布实施。

各县（市、区）人民政府，市政府有关部门：

《九江市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法（试行）》已经市政府第 26 次常务会审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

2023 年 7 月 27 日

（此件主动公开）

九江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 为进一步规范我市建设用地使用权二级市场秩序，加强市场管理，优化土地资源配置，依据《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》和《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）、《江西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》（赣府厅发〔2020〕12号）等有关规定要求，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的国有建设用地使用权转让、出租、抵押及其管理。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、工业和信息化、法院、财政、税务、住房和城乡建设、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。

第四条 建设用地使用权转让、出租、抵押应当遵循依法依规、诚实守信、公平自愿、公开公正的原则，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。

第二章 土地二级市场建设

第五条 市自然资源部门负责本市建设用地二级市场网上交易系统建设（以下简称网上交易系统）。

市自然资源交易机构具体承办市级土地二级市场相关工作；县（市）自然资源主管部门交易机构具体承办各县（市）行政区域内土地二级市场相关工作。

第六条 建立“信息发布—达成意向—签订合同—交易监管”的交易流程。交易双方可利用网上交易系统发布和获取市场信息，自行协商交易或者委托网上交易系统公开交易，达成一致后签订合同并办理不动产登记手续。

第七条 市自然资源主管部门负责制定建设用地使用权转让、出租、抵押合同示范文本。示范合同未尽事宜可签订补充协议，但不得违反法律法规规定、土地使用出让合同约定或者划拨决定书规定。

第八条 市自然资源交易机构负责全市线上交易平台及信息

共享服务系统的运营和管理；县（市）级自然资源交易机构使用全市城乡统一的建设用地二级市场网上交易系统，实现信息互通共享。

第九条 市自然资源交易机构负责推进引入社会中介机构参与土地二级市场评估、咨询、法律服务、居间代理等中介服务工作。采取综合评价、绩效考评、阶段排名、惩戒和退出机制等措施，维护公开、公正、透明的中介服务秩序。

第三章 建设用地使用权转让

第十条 本办法所称的建设用地使用权转让，是指各类建设用地使用权人转移的行为。包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、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。建设用地使用权转移的，地上建筑物、其他附着物所有权应一并转移。涉及房地产转让的，按照房地产转让相关法律法规规定，办理相关手续。

第十一条 以出让方式取得的建设用地使用权转让时，应当符合下列条件：

（一）按照土地使用出让合同约定已经支付全部土地价款，并取得不动产权属证书；

（二）不改变土地使用出让合同规定的土地用途并符合相关规划和产业政策要求；

（三）法律、法规规定的其他条件。

原土地使用出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。

第十二条 以出让方式取得的建设用地使用权转让，原土地使用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。

第十三条 以划拨方式取得的建设用地使用权转让时，应当符合下列条件：

（一）建设用地使用权人为公司、企业、其他经济组织和个人；

（二）已办理不动产权属证书；

（三）法律、法规规定的其他条件。

以划拨方式取得的建设用地使用权的转让，不得违反法律、法规以及划拨决定书的规定。

第十四条 以划拨方式取得的建设用地使用权转让，须经土地所在市、县（市）人民政府批准。土地用途符合《划拨用地目录》的，报市、县（市）人民政府审批后准予转让的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理，土地使用权保留划拨方式；土地用途不符合《划拨用地目录》的，在符合规划的前提下，报市、县（市）人民政府审批后准予转让的，应当由受让方依法依规办理土地使用权出让手续，缴纳土地出让价款。

第十五条 以授权经营方式取得建设用地使用权的，改变用

途或向原使用权人以外的单位或个人转让时，需经市、县人民政府批准，按照第十四条规定进行交易。

第十六条 以作价出资或入股方式取得的建设用地使用权转让，在使用年期内按照以出让方式取得的建设用地使用权转让有关规定执行。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。

第十七条 建设用地使用权分割转让的，应经自然资源主管部门批准，分割后的地块应具备独立分宗条件，涉及公共配套设施建设和使用的，转让双方应在转让合同中明确相关权利义务。宗地分割转让应按照相关法律、法规保障相关权利人合法权益为前提，拟分割宗地已预售或者存在多个权利主体的，应取得相关权利人同意，不得损害权利人合法权益。

鼓励通过分割转让方式，盘活低效工业用地。工业用地内的行政办公楼、生活服务设施等不得单独分割转让，与土地一并转让。

第十八条 建设用地使用权合并转让的，合并宗地权利人应一致，合并前使用权类型为划拨且合并后宗地用途符合《划拨用地目录》的，土地使用权人可选择保留划拨方式。使用权类型包含划拨、出让、作价出资（入股）等多种类型的，原则上统一办理为出让。在不超过合并宗地后土地用途法定最高年限的前提下，根据土地使用权人意愿，可按照合并前宗地中的其一终止日期修

正土地出让年限。

第十九条 有下列情形之一的，建设用地使用权不得转让：

（一）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；

（二）未按照土地使用出让合同约定投资开发，属于成片开发土地，未形成工业用地或者其他建设用地条件的；

（三）经依法裁定、决定查封或者以其他形式限制转让的；

（四）权属有争议的；

（五）依法收回建设用地使用权的；

（六）共有建设用地使用权，未经其他共有人同意的；

（七）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）；

（八）工业用地未确定土壤污染责任人或者未按照双方约定承担相关责任的；

（九）法律法规禁止转让的其他情形。

第二十条 允许房屋建设工程已投资额未达到投资总额 25% 的出让建设用地使用权预告登记转让，按照先投入后转让原则，交易双方先行签订建设用地使用权转让合同，办理预告登记，待达到转让条件后，三个月内依法办理不动产转移登记。

第二十一条 建设用地使用权交易价格比标定地价低 20% 以上的，市、县政府可行使优先购买权，收购后纳入政府土地储备，保障市场平稳发展。

第四章 建设用地使用权出租

第二十一条 本办法所称的建设用地使用权出租，是指建设用地使用权人作为出租人将土地使用权单独或者随同地上建筑物、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。

以出让、租赁、作价出资或入股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。

划拨建设用地使用权长期出租，或者部分用于出租且宗地可分割的，应依法补办出让、租赁等有偿使用手续。

第二十二条 以出让方式取得的建设用地使用权出租时，应当符合下列条件：

（一）按照土地使用出让合同约定已经缴清土地使用权出让价款，并已办理不动产权属证书；

（二）不改变土地使用出让合同规定的土地用途并符合相关规划和产业政策要求；

（三）符合土地使用出让合同规定的其他有关土地使用权出租的条件。

（四）法律、法规规定的其他条件。

第二十三条 以划拨方式取得的建设用地使用权出租时，应

当符合以下条件：

- （一）建设土地使用权人为公司、企业、其他经济组织或个人；
- （二）已办理不动产权属证书；
- （三）法律、法规规定的其他条件。

第二十四条 以租赁方式取得的建设土地使用权转租时，应当符合以下条件：

- （一）按照租赁合同约定已经支付全部土地租金；
- （二）已按建设土地使用权租赁合同约定的期限和条件投资开发、利用土地；
- （三）法律、法规规定的其他条件。

租赁土地转租不得用于经营性房地产开发。

第二十五条 建立划拨建设土地使用权出租及出租收益年度申报制度，出租人向税务部门申报并按规定缴纳划拨土地出租收益。

土地使用权人将划拨建设土地使用权，以营利为目的的出租，地上建有房屋的，按租金的 15%缴纳土地收益；地上没有房屋的，按租金的 30%缴纳土地收益。

二级市场交易机构对所本区域内的划拨土地使用权使用、租赁等情况调查摸底、建立信息共享动态数据库。

第二十六条 有下列情形之一的，建设土地使用权不得出租：

（一）未按土地使用出让合同约定或划拨决定书规定的期限和条件投资开发、利用土地的；

（二）经依法裁定、决定查封或者以其他形式限制出租的；

（三）法律法规禁止出租的其他情形。

第五章 建设用地使用权抵押

第二十七条 本办法所称建设用地使用权抵押，是指建设用地使用权人（抵押人）将其合法取得的土地使用权以不转移占有的方式作为抵押财产向债权人（抵押权人）履行债务作出的担保行为。

第二十八条 公司、企业、其他经济组织和个人为保障其债权的实现，依法以建设用地使用权设定抵押的，可以由当事人持不动产权属证书、抵押合同与主债权合同等必要材料，共同申请办理抵押登记。

第二十九条 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。

第三十条 以划拨方式取得的建设用地使用权可依法依规设定抵押权，划拨建设用地抵押权实现时，债权人应优先缴纳土地出让收入。

第三十一条 以租赁方式取得的建设用地使用权，承租人在

按规定支付土地租金并完成开发建设后,根据租赁合同约定,其地上建筑物、其他附着物连同土地可以依法一并抵押。

第三十二条 不以公益为目的的教育、医疗卫生、养老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不动产用途,以保障原经营活动持续稳定。

第三十三条 有下列情形之一的,建设用地使用权不得抵押:

- (一) 以公益为目的的事业单位、社会团体的教育、医疗卫生、养老等设施和其他社会公益设施划拨建设用地的;
- (二) 土地权属有争议的;
- (三) 经依法裁定、决定查封的;
- (四) 法律、法规规定不得抵押的。

第六章 交易市场监督管理

第三十四条 建立自然资源、法院、发展改革、财政、住房和城乡建设、国有资产监管、税务、市场监管、金融监管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,需征求自然资源主管部门意见的,自然资源主管部门应当提出具体处置意见反馈人民法院。对已经人民法院判决生效涉及土地使用权转让的案件,自然资源部门应依法依规配合执行。

第三十五条 各职能部门按照各自职能强化土地二级市场交易事中事后监管。各县（市、区）人民政府应加大对已签订监管协议或享受优惠政策的工业、商业用地交易的监管力度，对违约情况依法依规处置。

第三十六条 各相关部门要加大政策宣传力度，鼓励市场主体将各类符合条件的存量土地进入土地二级市场平台交易，共同维护土地二级市场正常秩序。

第三十七条 自然资源土地二级市场交易机构负责对违反法律法规及本规则的单位及个人，将其违法违规行为信息推送给“信用中国（九江）”，依法对失信责任主体实施联合惩戒。

第三十八条 各级自然资源土地二级市场管理机构对土地二级市场交易资金、过程、结果进行监管。

第三十九条 自然资源土地二级市场管理机构应将土地二级市场交易办事指南、运作程序、服务承诺、工作人员守则等内容在相关媒体和服务场所公示，接受群众监督。

第七章 附 则

第四十条 本办法自 2023 年 8 月 1 日起施行。