

石嘴山市国有建设用地使用权 转让 出租 抵押管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为做好完善建设用地二级市场试点工作，规范国有建设用地使用权转让、出租、抵押行为，依法保护权利人合法权益，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》、《不动产登记暂行条例》和《国土资源部关于宁夏回族自治区石嘴山市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批复》（国土资函〔2017〕290号），结合实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于石嘴山市辖区国有建设用地使用权转让、出租和抵押，重点针对土地交易，以及土地连同地上建筑物、其他附着物一并交易的情况，但不包括住宅的分套交易、以出让方式取得土地使用权的大型商场和商贸综合体分户出租、商业写字楼和工业厂房分层转让及军事、宗教、墓葬、监教场所等特殊用地及以作价（入股）、授权经营方式取得土地使用权出租、抵押的。

第二章 国有建设用地使用权转让

第一节 一般规定

第三条 国有建设用地使用权转让形式包括：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各类导致建设用地使用权转移的行为。涉地股权转让时土地使用权人发生转移的，也属于建设用地使用权转让。

第四条 国有建设用地使用权转让的土地使用权人应当按照《国有建设用地使用权出让合同》(以下简称《出让合同》)约定或《国有建设用地划拨决定书》(以下简称《划拨决定书》)规定的期限和条件投资开发利用土地，且已取得《国有土地使用证》或《不动产权证书》。国有建设用地使用权转让应符合下列条件：

(一) 转让的国有建设用地使用权涉及在建项目的，已投资额应完成开发总投资额的 25%以上，或者已开发量应达到已开发总量的三分之一以上；

(二) 转让的建设用地使用权涉及共有房地产的，还须其他共有人书面同意；

(三) 转让的建设用地使用权涉及司法查封的，应由相关司法部门书面同意解封；

(四) 转让的建设用地使用权涉及抵押的，应由抵押人先行办理解押手续。

第五条 建设用地使用权转让后，原出让合同、划拨决定书和相关文件中所载明的权利、义务随之转移。

第六条 以划拨方式取得的建设用地使用权转让，应报市人民政府或原批准机关依法批准后方可办理土地使用权转让手续。

(一) 划拨用地转让后符合《划拨用地目录》的，可继续按划拨方式用地，国土资源管理部门报市人民政府或原批准机关依

法批准后，办理不动产转移登记；

（二）划拨用地转让后不符合《划拨用地目录》需转为有偿使用的或受让人申请变更为有偿使用的，国土资源管理部门应当受理审核，对符合转让条件的，应结合宗地的具体情况制定《国有土地使用权出让方案》，对土地出让价格、土地用途、使用年限等进行明确，报石嘴山市人民政府批准后与受让方签订《出让合同》，由受让方补缴土地出让金，办理不动产转移登记。

第七条 以出让方式取得的建设用地使用权转让，在符合法律法规规定和出让合同约定的前提下交易自由，原出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。除出让合同约定外，不得随意增设限制交易的条件和程序，确保土地权利人能够以平等的主体地位参与市场交易。出让用地使用权转让后，受让方按原土地用途、使用年限及出让合同约定进行开发建设，且用地批准文件或原《出让合同》中明确没有因支持项目建设等原因而对土地出让金予以减免的，不需要缴纳土地出让金，土地使用年限为原《出让合同》规定的剩余年限。

第八条 以作价出资（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规定，继续以出资（入股）方式使用土地，也可以补缴土地出让金，将土地使用权性质变更为出让。

第九条 以授权经营方式取得建设用地使用权的，经被授权企业同意，可在本集团公司直属企业、控股企业、参股企业之间转让，不需要缴纳土地出让金。向本集团以外的单位或个人转让时，市国土资源管理部门结合宗地的具体情况制定《国有土地使

用权出让方案》，对土地出让价格、土地用途、使用年限等进行明确，报市人民政府批准后与受让方签订《出让合同》，由受让方补缴土地出让金后，办理不动产转移登记。

第十条 国有建设用地使用权可以整宗转让，经规划部门同意后也可以分割转让，但划拨土地使用权不得单独分割转让，因地上建筑物及其他附着物所有权分割转让的，土地使用权随之转让的除外。

经规划部门同意后，国有建设用地使用权可以多宗合并转让，建设用地使用权合并时或合并转让后其中一宗或几宗土地需要调整用途、容积率的，按本办法规定的情形及标准补缴或退还土地出让金；土地使用权年限按合并前各宗地的剩余年限分别计算，但不得超过法定最高年限。其中符合续期条件的宗地，按本办法有关规定办理续期手续，补缴土地出让金。

第十一条 国有建设用地使用权转让后，受让方不得擅自改变土地用途、增加容积率等，应当按照批准的用途、规划方案等条件用地，禁止未经批准擅自改变土地用途、调整容积率等行为，一经发现，依法依规予以处理。

第十二条 建设用地使用权转让后，受让方申请土地用途变更或调整容积率的，经规划部门同意后，国土资源管理部门结合宗地的具体情况制定《国有土地使用权出让方案》，对土地出让价格、土地用途、使用年限等进行明确，报市人民政府批准后与受让方签订《出让合同》或《补充协议》。

申请土地用途变更的，由工业、仓储等地价低的用途变更为商业、商品住宅等地价高的用途的，受让方按现时宗地评估价补

缴土地出让金；由商业、商品住宅等地价高的用途变更为工业、仓储等地价低的用途的，不予退付土地出让金，但因政府要求改变土地用途的，按现时宗地评估价予以退付出让金差价。土地用途由住宅或工业变更为商业用地的，原出让剩余年期超过 40 年的，土地使用权期限调整为 40 年，自规划批准调整之日起计算；原出让剩余使用年期不足 40 年的，按剩余使用年期计算。

申请调整容积率的，用地单位应按照新增加的建筑面积，补缴土地出让金。补缴土地出让金的标准，按照石嘴山市的有关规定执行。

第十三条 建设用地使用权转让时，原土地使用权出让年限未达到法定最高年限，因地上建筑物及其他附着物所有权依法转让导致土地使用权随之转让时，剩余土地使用年限不足 1 年或已超出原出让合同约定使用年限的，受让方可以申请续期，经规划部门同意，由市国土资源管理部门制定《土地使用年限续期方案》，报市人民政府批准后，与受让方签订《出让合同》或《补充协议》，受让方按合同或协议缴纳出让金。

第十四条 转让方和受让方应如实申报转让价格，不得瞒报或者不如实申报土地使用权转让价格，否则将被纳入市土地二级市场“黑名单”，实施惩戒。申报价格低于基准地价或标定地价 70% 的，政府可行使优先购买权；高于基准地价或标定地价 30% 的，政府可依法依规实施交易管制。

第十五条 国有建设用地使用权“线上”转让时，为保障交易双方的合法权益，拟受让方需与交易机构、银行签订三方协议，对拟受让方指定的账户进行监管，该账户余额不能小于转让土地

使用权申报的价格,未经三方同意,该账户不得提取现金或转账。土地使用权转让成交后或交易双方同意终止交易,方可解除对账户的监管。

第二节 房地产开发及其他经营性用地

第十六条 以划拨方式取得的房地产开发用地和其他经营性用地转让时,按本办法第六条执行,出让年限不得超过法定最高年限。

第十七条 以出让方式取得的房地产开发用地和其他经营性用地,转让后严格按照《出让合同》约定的用途、容积率等条件建设的,受让方不需要缴纳土地出让金。

房地产开发用地和其他经营性用地转让后,经规划部门同意,受让人申请用途变更或增加容积率等,按本办法第十二条执行。

第十八条 房地产开发用地和其他经营性用地未完成开发投资总额的 25%以上,或者已开发量未达到应开发总量的三分之一以上的,土地使用权人申请转让的,经国土资源管理部门审核,可以预转让,但不可分割转让。

转让双方签订土地转让协议后,受让人应到国土资源管理部门申请备案、预告登记,受让人投资额度或开发量达到要求时,办理正式不动产转移登记。预告登记时间自原土地使用权取得之日起不得超过两年,预告登记到期后,受让人未申请不动产转移登记或未达到建设用地使用权转让条件的,不予办理不动产转移手续,预告登记自动注销。

第十九条 房地产开发用地,在不影响正常使用功能的前提

下，开发企业可以申请对尚未开发建设的用地进行分割转让，但已建成区域公共配套服务设施应当完善，停车位、绿地率等技术指标符合相关技术规范要求。项目要求开发商需具备开发资质的，受让人应当具备房地产开发资质且未被列入“黑名单”，并严格按原批准的规划开发建设。分割转让后剩余已建成房地产用地容积率增加的，应当重新核算土地出让价款。

在房地产去库存期间，将空闲房地产用地分割转让后从事经营性养老、教育、旅游等国家支持的新兴产业的，重新办理用地手续，变更后土地使用年限为新用途的法定最高年限，自原土地使用权出让之日起算。

房地产开发和其他经营性土地使用权分割转让还需征求住建、规划部门的意见。

已建成的其他经营性用地不允许单独进行分割转让，因地上建筑物分割转移的，土地使用权随之分割转让。

已建成并经竣工验收的住宅小区用地不允许单独进行分割转让，因购买房产涉及土地使用权分割转让的除外。

第二十条 住宅土地使用权转让时，原土地使用权出让年限未达到法定最高年限，因地上建筑物及其他附着物所有权依法转让导致土地使用权随之转让时，剩余土地使用年限不足1年或已超出原出让合同约定使用年限的，按本办法第十三条办理续期手续，但续期年限不能超过房屋的使用年限。

第三节 工业用地

第二十一条 以划拨方式取得的工业土地使用权转让后，按本办法第六条规定办理转让手续，出让年限不得超过20年。

第二十二条 以出让方式取得的工业用地使用权转让时，转让价格不得高于原土地使用权人取得土地使用权时的土地单价，否则政府可行使优先购买权。工业用地转让除经工信部门同意外，位于工业开发区规划范围内的，还需征求工业开发区管理委员会意见；位于工业开发区规划范围外的，还需征求所在辖区工业行政主管部门意见。

在《全国工业用地出让最低价标准》发布实施前以出让方式取得的工业用地，用地批准文件或出让合同中明确因支持项目建设等原因而对土地出让金予以减免的，转让时需补缴原减免的土地出让金；用地批准文件或出让合同中未明确对土地出让金予以减免，原土地使用权人按照约定足额支付了土地出让金的，转让时不再缴纳土地出让金。《全国工业用地出让最低价标准》发布实施后，以出让方式取得的工业用地，在转让时应当严格按照工业用地出让最低价标准审核土地出让金缴纳情况。

第二十三条 工业用地使用权转让后，受让人为提高土地利用效率，在原土地上利用空闲土地新建厂房及附属设施增加建筑面积，或对原厂房进行翻建改造，不需要补缴土地出让金，但须经工业开发区管理委员会或所在辖区工业行政主管部门同意、规划部门批准。

工业用地使用权转让后，受让人利用现有用地兴办先进制造业、生产性及高科技服务业、创新创业平台等国家支持的新产业、新业态建设项目的，经市人民政府批准，可继续按原用途和使用权类型使用，过渡期 5 年，过渡期满依法按新用途办理用地手续。

第二十四条 已建成的工业项目用地分割转让时，应当按照

房地产权统一的原则办理分割转让手续，且转让后不得影响产业链延续和企业正常生产经营活动。项目配建的行政办公楼、生活服务设施等，不得单独分割转让，因司法处置涉及土地使用权转让的除外。

第二十五条 因企业原因造成土地闲置满 1 年不足 2 年且已缴清土地闲置费的，或因除不可抗力以外的其它政府原因造成闲置的工业用地可以整体转让、也可以分割转让，但转让价格不得高于原土地使用权人取得土地使用权时的土地单价。

闲置工业用地转让后，受让人必须与国土资源管理部门签订补充协议。经工业开发区管理委员会或所在辖区工业行政主管部门同意、规划部门批准，可以续建原项目，也可新建项目，受让人未按补充协议约定开发并达到开发条件的，不得再次转让。受让人因企业原因造成土地再次闲置的，按《闲置土地处置办法》分类处置。因企业原因造成闲置满 2 年的闲置土地，应严格依法收回土地使用权，不得转让。

第二十六条 工业用地使用权转让时，原土地使用权出让年限未达到法定最高年限，因地上建筑物及其他附着物所有权依法转让导致土地使用权随之转让时，剩余土地使用年限不足 1 年或已超出原出让合同约定使用年限的，受让方可以申请续期，经规划、工信、工业开发区管委会同意，由市国土资源管理部门制定《土地使用年限续期方案》，报市人民政府批准后，与受让方签订《出让合同》或《补充协议》，受让方按合同或协议缴纳出让金。续期年限最长不超过 20 年。续期年限自原土地使用权到期之日起计算。

第二十七条 工业土地使用权转让时，原土地使用权人按照宁夏回族自治区地方税收减免有关规定办理减免税申请。2014—2015 年度经营困难、发生亏损且符合产业政策的工业企业，欠税企业可以向税务机关提出申请减免 2014—2015 年度的城镇土地使用税；对于符合企业重组条件的企业，原企业将建设用地使用权转让给改制后的企业，或因地上构（建）筑物转移土地使用权随之转让给改制后的企业，向税务机关申请暂不征收土地增值税和契税。

第四节 部门职责

第二十八条 国土、住建、规划、工信和工业开发区管委会等部门、单位应各负其责，对土地转让涉及宗地开发建设情况、容积率、投资强度等《出让合同》约定的内容提出意见。

第二十九条 国土资源管理部门负责转让宗地的权籍调查，办理转让相关手续的审核、报批及确认房地产开发用地和其他经营性用地的开发量，并办理产权登记，发放《不动产权证书》。

第三十条 规划管理部门应当出具建设用地使用权转让意见，土地使用权转让后原则上不能改变土地用途、调整容积率，确需改变调整的，应当由规划部门核准。房地产开发用地分割转让的，规划部门还须明确转让后的用地规划条件。

第三十一条 住建管理部门负责认定拟转让土地上的房屋剩余的使用年限，并确认房地产开发用地和其他经营性用地已完成的开发投资总额。

第三十二条 工信部门负责审核续建或新建工业项目是否符合我市的产业政策。

第三十三条 工业开发区管委会、辖区工业行政主管部门负责审核续建或新建工业项目是否符合园区规划、产业布局。

第三十四条 对于司法处置涉及建设用地使用权分割转移的案件，司法部门事前应与国土资源管理部门进行沟通，国土资源管理部门应及时准确提供所涉及不动产的权利状况。

第三十五条 各级财政、国资委等国有资产管理部门进行国有资产处置时涉及建设用地使用权转让的，在处置前应取得各级规划、国土资源管理部门出具的书面意见，并如实告知当事人。

第三十六条 各辖区人民政府和相关部门应加强协作，落实相关责任，强化沟通衔接，实现信息共享。整合各相关诚信体系，逐步形成集国土、工信、市场监管、税务等部门为一体的诚信体系，建立诚信体系“黑名单”制度，对违反建设用地使用权二级市场有关规定的企业或个人联合予以惩戒。

第三十七条 严格责任追究，相关部门工作人员在土地使用权转让相关手续办理过程中不依法履职、或权力寻租的，一经发现，严肃处理。

第三章 国有建设用地使用权出租

第三十八条 国有土地使用权人出租建设用地使用权应当按照《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，且取得《国有土地使用证》或《不动产权证书》。

（一）以被查封、抵押等形式限制房地产权利的，还应经相关法院或抵押权人书面同意；

(二)共有房地产所涉及土地使用权出租的,还应征得其他共有人书面同意;

(三)机关事业单位和国有企业等涉及国有土地出租的,还应报经财政部门或国有资产管理部門同意。

第三十九条 建设用地使用权可以整体出租,也可以分割出租,国土资源管理部门核实建设用地使用权出租面积。

第四十条 出租双方应当签订出租合同,明确租赁双方的责任和义务,并在土地交易机构进行备案,主动如实申报租金标准,符合出租要求的,办理出租登记手续。

第四十一条 建设用地出租后,原出让合同、划拨决定书或租赁合同约定的权利和义务由土地使用权人继续履行,承租人不能擅自改变土地用途、增加容积率;房地产开发用地、经营性用地不得单独以土地使用权出租。

第四十二条 以划拨方式取得建设用地使用权出租的,原土地使用权人应当足额上缴租金中包含的土地收益,办理土地出租备案手续后方可出租。划拨土地使用权的承租人不得在该宗地上进行新建、翻建、扩建,但因公共利益需要新建构(建)筑物的除外。

土地收益征收程序、标准按照《石嘴山市国有划拨建设用地使用权出租管理暂行办法》的有关规定执行。

第四十三条 以出让方式取得土地使用权出租或以租赁方式取得土地使用权转租,符合法律法规和出让合同相关约定的,需按有关程序办理国有建设用地使用权出租备案手续,不需要缴纳土地出租收益。

第四十四条 房地产开发用地、其他经营性用地出租后，承租人不得新建、翻建、扩建建筑物或其它设施，但因公共利益需要新建构（建）筑物的除外。

第四十五条 工业用地经工业开发区管理委员会或所在辖区的工业行政主管部门同意后方可出租，工业用地出租后，经工业开发区管理委员会或所在辖区工业行政主管部门同意、规划部门核准，承租人为提高土地利用率，在租赁土地上利用空闲土地新建厂房及附属设施增加建筑面积，或对原厂房进行翻建改造，不需要补缴土地出让金，但租赁双方应当事先按照房地产权统一的原则明确租赁期满后新建、扩建改造建筑物的处置方式。

第四章 国有建设用地使用权抵押

第一节 抵押条件

第四十六条 依法取得国有土地使用权，按照《出让合同》约定或《划拨决定书》规定进行开发建设，并取得《国有土地使用权证》或《不动产权证书》的国有建设用地使用权可以设定抵押权。

以划拨方式取得国有土地使用权应当连同该宗地上建筑物一并设定抵押权；

营利性文化、教育、体育、卫生等社会机构有偿取得的土地、设施等财产，也可以设定抵押权。

第四十七条 建设用地使用权设定抵押权时，该宗地上建筑物、其他附着物所有权及在建工程应同时抵押。单独以国有建设

用地使用权设定抵押登记的或在建工程办理抵押登记的，工程竣工后，不动产权利人应当申请将国有建设用地使用权抵押登记转为不动产抵押登记。

第四十八条 建设用地使用权连同地上建筑物、其他附着物抵押时，要在合同中分别对建设用地使用权价值和地上建筑物、其他附着物的价值予以明确。

（一）以划拨方式取得建设用地使用权连同地上建筑物抵押的，土地抵押价值应根据第三方评估机构确定的划拨建设用地使用权权益价格设定；

（二）以出让方式取得国有建设用地使用权依法进行抵押的，土地抵押价值原则上不得超过土地使用权人取得土地使用权时支付的出让价款。

第四十九条 国有建设用地使用权申请分割抵押的，土地使用权人应当先行办理分割登记，否则不予受理，但以房屋所有权进行抵押，所分摊的土地使用权随之抵押的除外。

第五十条 房地产开发企业不得将已竣工的房地产开发用地整宗设定抵押权，但开发企业依法登记的房屋所有权连同分摊的土地使用权可以设定抵押权。

第五十一条 土地使用权根据其价值可多次设定抵押权，总抵押金额不得超过原取得土地使用权价值。同一宗土地使用权多次抵押的，以抵押登记申请先后顺序为抵押权人办理抵押登记。但抵押权人是除金融机构以外的企业、自然人或企业法人等，不得多次设定抵押权。

第五十二条 建设用地使用权抵押根据土地用途和开发程度

设定抵押期限，抵押到期后，未按《出让合同》约定进行开发建设，或被认定为闲置土地的，不得再次抵押。

（一）已竣工的建设用地使用权连同其地上建筑物、附着物一并抵押的，抵押期限由抵押双方协商确定；

（二）正在建设的工业用地和其他经营性用地使用权抵押期限，原则上不得超过5年；正在建设的房地产开发用地使用权抵押期限，原则上不得超过2年，自办理抵押登记之日起计算；

（三）抵押人取得国有土地使用权后尚未开工建设但不满1年的，设定抵押权原则上不得超过2年；土地闲置1年以上但不满2年且已缴清土地闲置费的，设定抵押权原则不得超过1年，自办理抵押登记之日起计算。

第五十三条 工业企业已停产或半停产，但资产有一定价值、具备一定产能的，建设用地使用权可以设定抵押权，原则上不得超过1年，抵押合同中应当明确贷款仅限用于企业生产经营活动和转型升级，并由抵押权人负责监管。

第五十四条 抵押权人自抵押期限届满2年内未申请抵押登记续期或未批准续期的，国土资源管理部门予以公告注销抵押登记。

第二节 抵押权人

第五十五条 经金融管理部门备案、公示的中国境内的企业和具有完全民事行为能力的自然人，均可作为土地抵押权人（权利人），但不包括除金融机构外的国有企业、机关事业单位及其法人和工作人员、金融机构的法人及工作人员、现役军人、被法院列入“失信名单”的人员。

第五十六条 经金融管理部门备案、公示的土地抵押权人，可依法申请土地二级市场试点范围内，以建设用地使用权及该宗地上房屋等构（建）筑物所有权办理不动产抵押登记，在不动产抵押交易中享受与金融机构、金融资产管理公司同等权利。

第五十七条 申请人需填写《不动产抵押权人备案申请表》，并提交以下申请资料（证件均需携带原件和复印件）：

（一）申请人为自然人的（年龄不超过 60 周岁），需提交个人身份证明（身份证、户口本，非常住人口还需提供常住地或经营场所证明）；近 3 个月银行流水；资金证明；征信资质机构出具的征信报告。

（二）申请人为企业的，需提交营业执照；法人身份证明；近 3 个月银行流水；资金证明；征信资质机构出具的征信报告。

第五十八条 金融管理部门负责审核抵押权人身份情况和资金情况。符合要求的，定期通过媒体进行公示，7 天公示期内无异议的，予以办理备案，并将备案结果推送国土资源部门。

第五十九条 为加强金融市场管理，土地抵押权人备案库中名额限定为 50 个，因抵押权人退出备案库而产生的空缺名额，可由新的备案人填补。

第六十条 抵押权人在金融部门办理申请备案时资金证明的金额应为允许抵押贷款金额的上限，抵押权人在办理不动产抵押贷款时的贷款总金额不得超过该上限。抵押利率按照最高人民法院《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》执行，最高年利率不得超过 24%。

第六十一条 国土资源部门为抵押权人办理不动产抵押登记

时，应对其备案的可用金额上限进行动态调整。

第五章 惩戒

第六十二条 土地二级交易机构承担规范土地二级市场交易行为、监督管理交易活动；负责交易活动中的纠纷调解，但涉及司法处置的除外。

第六十三条 土地二级市场交易中，交易主体、中介机构不遵守土地二级市场交易制度、扰乱市场交易秩序等行为及不良信用将被纳入石嘴山市土地二级市场“黑名单”。国土资源管理部门将审核、认定纳入“黑名单”的交易主体、中介机构的基本情况、违规事实、惩处期限等信息推送到市公共信用信息共享平台、国家企业信用信息公示系统（宁夏），并在市国土资源局门户网站、土地交易网上公布，实施联合惩戒。

第一节 惩戒措施

第六十四条 纳入市土地二级市场“黑名单”的交易双方，国土资源管理部门视其违规情节轻重，提出警告、约谈企业负责人并责令限期改正，逾期未改正到位的，暂缓或终止其国有建设用地使用权交易行为，情节特别严重的，禁止其参加土地二级市场交易活动，但最长时间不超过1年。

第六十五条 纳入市土地二级市场“黑名单”的中介机构，情节轻微的，国土资源管理部门提出警告并限期改正；情节比较严重的，禁止其参加土地二级市场交易活动，但最长时间不超过2年；情节特别严重的，长期纳入土地二级市场“黑名单”，不得解除。

第六十六条 土地抵押权人在抵押交易中，如因抵押权人提供虚假信息等原因造成损失的，由金融管理部门取消其作为土地抵押权人的资格，且3年内不能作为土地抵押权人；造成严重后果的，追究相关法律责任。

第六十七条 土地二级市场交易活动，交易双方、中介机构构成犯罪的，除有关部门依法追究相关人员的法律责任外，同时将交易双方、中介机构纳入石嘴山市土地二级市场“黑名单”。

第二节 纳入“黑名单”监管的情形

第六十八条 交易主体、中介机构在国有建设用地使用权转让活动中，有下列情形之一的纳入市土地二级市场“黑名单”：

（一）转让双方在土地使用权转让过程中提供虚假、无效证件的；

（二）转让人瞒报或不如实申报交易价格的；

（三）交易双方、中介机构隐瞒真实情况、提供虚假信息，使拟转让建设用地使用权达到设定的转让条件的；

（四）国有划拨建设用地使用权转让过程中，交易主体、中介机构采取弄虚作假、提供虚假文件，使建设用地使用权评估价格明显低于市场价的；

（五）受让方取得土地使用权后，未按时足额上缴土地出让金的；

（六）转让双方不遵守土地二级市场交易制度和秩序，采取非正当手段，扰乱市场交易秩序的。

第六十九条 出租双方在国有划拨建设用地使用权出租活动中，有下列情形之一的纳入市土地二级市场“黑名单”：

(一) 出租人未按规定时间进行申报的；
(二) 出租人未按规定时间上缴土地出让收益的；
(三) 出租双方未及时办理土地使用权出租备案、登记手续的；

(四) 出租期满后，出租双方未终止租赁活动，但出租人未按规定向国土资源管理部门进行申报、承租人未办理续期备案的。

第七十条 国有建设用地使用权抵押活动中，有下列情形之一的，纳入市土地二级市场“黑名单”：

(一) 土地抵押权人提供虚假信息骗取土地抵押权人资格的；

(二) 抵押权人是被公共信用信息共享平台、国家企业信用信息公示系统（宁夏）、媒体公布列入失信名单的自然人、法人和其他组织及法人控股股东的；

(三) 土地抵押人在国有建设用地使用权抵押活动中存在提供虚假、无效证件的行为；

(四) 国有划拨建设用地使用权抵押过程中，抵押人与有关工作人员、中介机构采取隐瞒事实、弄虚作假等手段提高土地使用权抵押价值的。

第七十一条 交易主体、中介机构在国有建设用地使用权转让、出租、抵押活动中，土地二级交易机构认为可以纳入石嘴山市土地二级市场“黑名单”的其它情形。

第三节 纳入“黑名单”监管的程序

第七十二条 土地二级交易市场交易主体不良信用纳入市土

地二级市场“黑名单”的程序：

（一）信息采集。通过土地交易市场信息、实地核查、群众举报、媒体公布等途径，由市土地交易中心收集违规行为的相关信息。

（二）信息告知。依据收集到的相关信息，由市土地交易机构书面告知有违规行为人，并限期整改。被告知的违规行为人提出申诉的，市土地交易中心、市国土资源局应听取其陈述申辩意见，对提出的事实、理由和证据成立的，应予以采纳和纠正。

（三）信息认定。对有违规的行为人由市土地交易中心报市国土资源局审定。

（四）信息公布。市国土资源局将审定后的不良信用纳入市土地二级市场“黑名单”，推送到市公共信用信息共享平台、国家企业信用信息公示系统（宁夏），并在市国土资源局门户网站、土地交易网上公布。

（五）信息解除。行为人按要求整改到位或禁止行为人参加土地二级市场交易活动期限届满后，由行为人向国土资源管理部门提出申请，经国土资源管理部门审核符合解除条件的，解除市土地二级市场“黑名单”。

第六章 附 则

第七十三条 本办法中下列用语的含义：

总投资额：出让合同约定了总投资额的，按约定的总投资额计算；未约定的按照立项部门批准的总投资额计算。

已投资额：包括土地开发费用（不含征地拆迁费）、建安工程费、基础设施费、公共配套设施费等，但不包含国有建设用地使用权出让价款、划拨价款和向国家缴纳的相关税费。

开发总量：按照批准的规划总平面图，需开发建设的构（建）筑物占用的土地面积。

开发量：指已动工开发的构（建）筑物占用的土地面积。

已动工开发的构（建）筑物：需挖深基坑的项目，基坑开挖完毕；使用桩基的项目，打入所有基础桩；其他项目，地基施工完成三分之一。

第七十四条 本办法自 2018 年 6 月 22 日起施行，石嘴山市土地二级市场试点工作结束后，本办法停止执行。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院、人民检察院，石嘴山军分区，市武警支队、市消防支队。各人民团体，各民主党派石嘴山市委员会。

发：市国土资源管理委员会成员单位。

石嘴山市人民政府办公室

2018 年 6 月 22 日印发
