



兰州市人民政府

www.lanzhou.gov.cn

政府信息公开

当前位置: [首页](#)>[政府信息公开](#)>[政策](#)>[行政规范性文件](#)>[按公文种类分类](#)>[兰政办发](#)

索引号: GSA001/2025-00047

主题分类:

发文机关: 市公开办

发文字号: 兰政办发〔2025〕69号

主题词:

成文日期: 2025-12-01

发布日期: 2025-12-01

标 题: 兰州市人民政府办公室关于印发《兰州市规范国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施办法》的通知

兰州市人民政府办公室 关于印发《兰州市规范国有建设用地使用权转让、 出租、抵押二级市场实施办法》的通知

发布日期: 2025-12-01 浏览次数:1231 来源: 市公开办 字号: [大 中 小]



中国互联网违法和不良信息举报中心

关闭

兰州市人民政府办公室
关于印发《兰州市规范国有建设用地使用权转让、
出租、抵押二级市场实施办法》的通知

各县、区人民政府，市政府有关部门、市属有关单位，兰州新区、高新区、经开区管委会：

《兰州市规范国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施办法》已经 2025 年 11 月 22 日市政府第 112 次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

兰州市人民政府办公室

2025 年 11 月 27 日



兰州市规范国有建设用地使用权转让、 出租、抵押二级市场实施办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场，促进土地要素流通顺畅，提高存量土地资源配置效率，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》《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）和《甘肃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》（甘政办发〔2020〕42号）等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 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以及以“股权”交易的形式变相转让土地的行为。涉及到房地产交易的，应当遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定。地下空间使用权转让、出租、抵押，可参照本办法执行。

第三条 建设用地使用权转让、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，充分尊重权利人意愿，保障市场主体合法权益。

第四条 自然资源部门负责本行政区域内土地二级市场的建设、管理和监督。市土地登记交易信息中心和不动产登记事务中心，负责市本级土地转让、出租和抵押涉及的具体事务性工作。

红古区、永登县、榆中县、皋兰县和高新区、经开区自然资源部门负责本辖区内土地二级市场的建设、管理和监督。发展改革、工信、财政、税务、住建、国资、市场监管、公共交易等相关部门各司其职，密切配合，做好土地二级市场管理相关工作。

第二章 国有建设用地使用权转让

第五条 国有建设用地使用权转让，是指土地使用权人将其依法取得的国有建设用地使用权转移给他人的行为，包括买卖、交换、赠予、作价出资（入股）以及司法拍卖、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的国有建设用地使用权转移。

国有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。

第六条 以划拨方式取得的建设用地使用权转让，划拨建设用地使用权人应向县级以上自然资源部门提出申请，报经县级以上人民政府批准，土地用途符合《划拨用地目录》的，可不补缴土地出让价款，按转移登记办理，无偿取得的划拨土地使用权转让时，应向政府补缴相应的土地使用权划拨价款；不符合《划拨



用地目录》的，在符合规划的前提下，由受让方依法依规补缴土地出让价款。

第七条 以出让方式取得的国有建设用地使用权转让，不改变土地和地上建筑物利用现状的，在符合法律规定和出让合同约定的前提下，可以按不动产权证载用途转让；改变土地和地上建筑物利用现状，对地上建筑物改建、扩建或者重新建设的，应当符合国土空间规划并经自然资源行政主管部门同意。未按照出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，应先由相关主管部门处理后，再行转让。

第八条 以出让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）按照出让合同约定已支付全部土地出让价款，并取得国有建设用地不动产权证书；地上建筑物、其他附着物已建成的，还应取得房屋不动产权证书。

（二）按照出让合同约定进行投资开发，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；属工业项目“标准地”出让的，受让方应满足在标准地出让时有关行业主管部门明确的主导产业、项目方向、投资强度、能耗标准、环境标准、亩均税收等相关指标以及配套设施等建设条件。

（三）原土地出让合同对转让条件另有约定的，从其约定。宗地出让时与属地政府（管委会）等部门签订了履约监管协议



的，应重新签订履约监管协议后方可转让。

第九条 以出让方式取得的房地产开发用地转让时，未开发完成投资总额 25% 以上的，可按照“先投入后转让”的原则，办理预告登记证明，交易双方签订国有建设用地使用权转让合同后，由受让方凭不动产预告登记证明等材料向市发展改革、自然资源、住建等行政审批部门申请办理建设项目报建手续并实施建设，完成投资总额 25% 以上后，再办理不动产转移登记手续。

第十条 以作价出资（入股）方式取得的国有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有关规定；转让后，可保留为作价出资或入股方式，或直接变更为出让方式，改变用途的，应经依法批准，并补缴相应的土地出让金。

第十一条 授权经营国有建设用地使用权，在授权经营期内，可依法作价出资（入股）、租赁或在集团公司直属企业、控股公司、集团内部参股企业之间转让。权利人可凭被授权国家控股公司、国有独资公司和集团公司的土地处置文件，申请办理不动产登记手续。改变用途或向集团公司以外的单位或个人转让时，应经依法批准，补缴土地出让金，权利类型变更为出让。

第十二条 自然资源部门负责国有建设用地分割、合并的审核。分割、合并后的地块应具备独立分宗条件，满足规划、消防、用水、用电、用暖、用气等要求，不影响生产、经营和独立使用功能。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。拟分割宗地已预售或存在多个权利主体



的，应取得相关权利人的同意，并保障权利人的合法权益。

第十三条 土地二级市场实行价格申报机制，转让双方申报交易价格低于区域标定地价（无标定地价区域可按基准地价）20%的，市、县（区）政府可以行使优先购买权，优先购买权由土地储备机构代表本级政府行使。

转让双方申报交易价格过高的，由自然资源主管部门对交易双方进行风险提示，价格高于同用途土地一级市场成交最高楼面（地面）地价30%的，自然资源主管部门实施交易管制。

第三章 国有建设用地使用权出租

第十四条 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。

第十五条 国有建设用地使用权及地上建筑物、其他附着物用于出租的，出租人与承租人应当签订出租合同，按照出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地，出租合同不得违反法律法规和土地有偿使用文件的约定，出租年限不得超过国有建设用地使用权剩余使用年限且最高不得超过20年。

第十六条 国有建设用地使用权出租后，原国有建设用地使用权人应当继续履行土地使用权出让合同或划拨决定书约定的土地使用条件和义务。承租人在承租期间不得擅自改变规定的用途，不得擅自在承租的土地上新建、扩建建筑物、其他附着物。



第十七条 以划拨方式取得的建设用地使用权出租的，应按照规定上缴租金中所含土地收益，纳入土地出让收入管理，土地收益按租金的10%核定。

第四章 国有建设用地使用权抵押

第十八条 国有建设用地使用权抵押，是指抵押人将其依法取得的国有建设用地使用权以不转移占有的方式向抵押权人提供债务履行担保的行为。

第十九条 自然人、企业均可作为抵押权人申请以国有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登记，涉及企业之间债权债务合同的，应符合有关法律、行政法规的规定。

第二十条 国有建设用地使用权抵押，抵押人与抵押权人应当签订抵押合同。土地使用权和地上建筑物、其他附着物抵押，应按照规定办理抵押登记。以划拨方式取得的建设用地使用权，应连同其地上建筑物一并依法依规设定抵押权，划拨土地抵押权实现时应优先缴纳土地出让收入。

第二十一条 经营性的养老、教育等社会领域企业以有偿方式取得的国有建设用地使用权及其地上建筑物、设施等财产可以进行抵押融资，抵押权实现后，仍须按原用途使用土地，不得随意变更，确保利益相关人权益不受损。

第二十二条 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。

第五章 市场建设、服务与监管

第二十三条 自然资源主管部门应当加强对国有建设用地使用权人规划执行情况和供地文件履约情况的监督检查。建立健全与人民法院、国资、市场监管、税务等部门间的信息共享和工作会商机制，在本市行政区域范围内处置资产、转让项目、变更股东、变更法定代表人等涉及建设用地使用权转让的，应当向自然资源部门了解规划和土地相关情况，明确相关权利主体应当履行的权利义务。

第二十四条 国有建设用地使用权转让、出租、抵押交易可以在省、市、县（区）政府批准设立的土地二级市场交易机构公开进行。

交易机构应当同步在全国土地二级市场线上交易服务平台（域名为：<https://market.mnr.gov.cn>），发布土地二级市场信息，汇集交易、登记、税务等相关部门或机构的办事流程，为交易各方同步提供线上线下的发布、推介、展示、咨询、估价、经纪等服务。

第二十五条 交易机构应当定期发布基准地价或标定地价，指导监测土地二级市场价格，防止交易价格异常波动。对交易双方的交易行为、交易程序进行全程监管，将失信主体信用记录纳



入“信用中国（兰州）”，加强与发展改革、工信、司法、财政、税务、自然资源、住建、国资、市场监管、公共交易等部门的沟通协作，实施联合监管。

第二十六条 违反相关法律法规擅自转让、出租、抵押国有建设用地使用权的，各相关部门按照相应法律法规进行处理，不动产登记部门不得违规办理不动产登记手续。

第二十七条 政府相关部门及其工作人员严格遵守本办法，严禁在土地交易过程中接受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守。

第六章 附 则

第二十八条 国家、省上法律法规和规范性文件对国有建设用地使用权转让、出租、抵押另有规定的，从其规定。

第二十九条 本办法由兰州市人民政府负责解释，自发布之日起施行，有效期5年。

相关链接：[一图读懂《兰州市规范国有建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场实施办法》](#)

[打印本页关闭窗口](#)

[网站首页](#) | [联系我们](#) | [网站地图](#) | [版权声明](#)

主办：兰州市人民政府 承办：兰州市人民政府办公室

运行管理：兰州市数据局 邮箱：lzsfyxgl@163.com

备案：陇ICP备13000543号-2 政府网站标识码：6201000065

 甘公网安备 62010002000066号

推荐使用 1024×768 分辨率 IE 7.0 以上版本浏览器



中国互联网违法和不良信息举报中心

关闭