杭州市国有土地使用权出让实施办法

第一章　总则第二章　拍卖出让土地使用权第三章　招标出让土地使用权第四章　协议出让土地使用权第五章　土地使用权的终止第六章　法律责任第七章　附则 第一章　总则　　第一条　为加强国有土地使用权出让管理，根据《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《浙江省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》，结合本市实际，制定本办法。　　第二条　土地使用权出让是指市人民政府以土地所有者的身份，将杭州市区内国有土地使用权在一定的年限内让与土地使用者，并由土地使用者向市人民政府支付土地使用权出让金的行为。　　前款所称的出让金，包括土地的级差地租、城市基础设施配套费和土地开发费。　　第三条　土地使用权出让，一般应采用拍卖或招标方式。因特殊情况需要，经市人民政府批准，也可以通过协议方式出让。　　第四条　土地使用权出让的地块位置、面积、用途、控制性规划指标、年限、出让方式等条件，由市土地管理局会同市城乡建设委员会、市计划委员会、市规划管理局共同拟订方案，按照规定的审批权限报经批准后，由市土地管理局实施。　　第五条　地下自然资源以及其他埋藏物属国家所有，不在国有土地使用权出让的范围内。　　第六条　中华人民共和国境内外的公司、企业以及其他组织或个人，除法律、法规另有规定的外，具备下列条件的，均可以依照本办法的规定取得土地使用权：　　（一）具有与该地块建设项目相适应的企业资质等级或相当的开发能力；　　（二）具有该地块建设项目总投资２０％以上的实有资金或银行出具的融资证明（不包括土地使用权出让金）；　　（三）符合市政府规定的其他条件。　　第七条　土地使用权出让的最高年限，由市土地管理局按下列用途核定：　　（一）居住用地７０年；　　（二）工业用地５０年；　　（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地５０年；　　（四）商业、旅游、娱乐用地４０年；　　（五）综合或其他用途５０年。　　第八条　土地使用权出让，土地使用者应与市土地管理局签订土地使用权出让合同。　　出让合同必须具备下列主要内容：　　（一）出让地块的位置、面积、用途及规划要求；　　（二）土地使用权出让年限及土地使用权出让金、土地使用金价格；　　（三）交付定金及缴纳土地使用权出让金、土地使用金的币种、期限和方式；　　（四）交付出让地块期限和方式；　　（五）开发、利用、经营土地的方式和完成建设的期限；　　（六）有关土地使用权及地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押的前提条件；　　（七）双方约定的其他权利义务；　　（八）违约责任；　　（九）纠纷的处理。　　第九条　出让合同一经签订，即具有法律约束力，当事人必须全面履行合同规定的义务。　　市政府各职能部门应按照合同要求，办理相应手续。　　土地使用者应当按照合同的规定和城市规划的要求，开发、利用、经营土地。　　第十条　土地使用者应当在合同规定的期限内，支付全部土地出让金。逾期未全部支付的，市土地管理局有权解除合同，并请求违约赔偿。　　境外的企业、公司以及其他组织或个人，均应以美元支付定金、出让金和土地使用金。　　第十一条　受让人在支付完全部出让金后，应当依照出让合同规定的时间，持出让合同、出让金支付凭证等，申请办理土地登记，领取《国有土地使用证》，取得土地使用权。　　土地使用权的出让年限从《国有土地使用证》签发之日起开始。　　土地使用者在土地使用期限内应按合同的规定缴纳土地使用金。　　第十二条　土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途，应当征得市土地管理局同意和市规划管理局批准，依照本办法规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记手续。第二章　拍卖出让土地使用权　　第十三条　拍卖出让土地使用权是指在指定的时间、公开场合，在市土地管理局拍卖主持人（以下简称主持人）的主持下，竞投者按规定的方式应价，竞投土地使用权，应价最高者取得土地使用权的出让方式。　　第十四条　拍卖土地使用权，市土地管理局应提前三十日发出拍卖公告。　　第十五条　下列文书由竞投者向市土地管理局购领：　　（一）土地使用权拍卖须知；　　（二）土地出让和使用条件；　　（三）杭州市国有土地使用权出让合同书。　　第十六条　竞投者须按拍卖文书规定交付拍卖保证金后，方可参加竞投，竞投保证金不计利息。　　第十七条　市土地管理局应按公告规定的时间、地点，按下列程序，公开进行拍卖：　　（一）简介土地的位置、面积、用途、使用年限、要求和其它有关事项，公布拍卖底价以及每一次应价数额；　　（二）竞投者按规定方式进行应价；　　（三）由主持人连续三次宣布最后应价数额而没有人再次应价时，最后应价者即为竞投得主；　　（四）土地竞投得主当场与市土地管理局签订土地使用权出让合同，并按规定缴付定金，竞投保证金可以抵充定金。对未得者，其竞投保证金在拍卖后十日内全部退还。　　第十八条　拍卖底价不得低于按有关规定计算的该幅土地出让的最低价格。主持人认为竞投者出价都偏低时，有权收回该幅土地，另行安排拍卖。　　第十九条　境内法人可持银行支票支付定金；境外的企业、其他组织和个人可用我国在境外设立的中银集团的银行本票缴付定金。　　第二十条　竞投得主当即不能缴付定金的，视为违约，应赔偿市土地管理局组织拍卖活动支出的全部费用，市土地管理局可将该幅土地再行拍卖，拍卖所得地价款低于前次拍卖地价款的，差额部分由违约者负责支付。第三章　招标出让土地使用权　　第二十一条　土地使用权招标出让的资格范围、内容以及招标方式由市土地管理局根据本办法的有关规定和年度土地供应计划及地块具体情况确定。　　第二十二条　土地使用权招标出让，市土地管理局应提前三十天发出招标公告。　　第二十三条　下列招标文书由投标者向市土地管理局购领：　　（一）投标须知；　　（二）土地出让和使用条件；　　（三）土地使用权投标书；　　（四）杭州市国有土地使用权出让合同书。　　第二十四条　投标者须按招标文件规定向市土地管理局交付投标保证金后，方可参加投标，投标保证金不计利息。　　第二十五条　市土地管理局会同市城乡建设委员会、市规划管理局、市计划委员会、市房地产管理局等有关部门组成评标小组，主持开标、评标和决标工作，确定中标者，发出中标通知书。　　第二十六条　中标者应在中标通知书规定的期限内，与市土地管理局签订土地使用权出让合同，并按规定交付定金。投标保证金可抵充定金。对未中标者，发出未中标通知书，其投标保证金在十天内全部退还。　　第二十七条　招标文件规定只出标价的，以价高者得；规定既出标价、又须提交规划设计方案的，采取综合评分办法，总评得分最高者中标。　　市土地管理局认为所有标书都没有达到预期目的的，有权重新组织招标。　　第二十八条　中标者未在规定的时间内与市土地管理局签订土地使用权出让合同的，取消中标资格，由市土地管理局另选中标者，保证金不予返还。第四章　协议出让土地使用权　　第二十九条　协议出让土地使用权，申请使用土地者应向市土地管理局提交下列申请文件：　　１、建设项目批准文件；　　２、规划用地红线；　　３、申请用地报告；　　４、申请使用土地者身份证明及资信证明文件；　　５、市土地管理局要求提交的其他文件、证明。　　第三十条　市土地管理局应在接到全部申请文件之日起三十天内给予答复，并与申请使用土地者进行具体协商。　　经协商取得一致意见后，市土地管理局与申请使用土地者签订土地使用权出让合同。　　第三十一条　协议出让土地使用权的出让金价格，由市土地管理局按照市政府确定的基准地价通过评估确定。　　第三十二条　土地使用者应按出让合同的规定缴付定金。第五章　土地使用权的终止　　第三十三条　土地使用权因土地使用权出让合同规定的使用年限届满、提前收回及土地灭失等原因而终止。　　第三十四条　市土地管理局应在土地使用权期满前六十天，通知土地使用者按规定办理终止手续。　　第三十五条　土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物由市人民政府依法取得。土地使用者应交还土地使用证和房屋所有权证，按规定办理注销登记手续。　　第三十六条　土地使用权期满，土地使用者可以申请续期。需要续期的，应在土地使用权期满前一百八十天内向市土地管理局申请续期。获准续期后，依照国家有关规定和本办法重新签订出让合同，缴纳土地使用权出让金，办理登记手续。　　第三十七条　国家对土地使用者依法取得的土地使用权不提前收回。在特殊情况下，根据社会公共利益的需要必须提前收回土地使用权的，由市土地管理局依照法律程序办理，并给予相应的补偿。补偿金额由市土地管理局会同市房地产管理局根据出让合同余期、土地使用权出让金数额、土地使用性质、地上建筑物和其他附着物的评估价格等因素，与土地使用者协商确定。第六章　法律责任　　第三十八条　土地使用者未按合同规定逾期缴付任何一期出让金的，市土地管理局有权解除出让合同，收回土地使用权。已缴付的定金不予返还。　　市土地管理局不按出让合同规定提供出让地块的，土地使用者有权解除出让合同；市土地管理局应双倍返还定金。　　第三十九条　土地使用者未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的，市土地管理局有权责令其限期纠正，直至按出让合同规定追究违约责任。　　第四十条　在出让土地使用权过程中，通过弄虚作假、行贿等非法手段取得土地使用权的，由市土地管理局收回其土地使用权；情节严重构成犯罪的，由司法机关依法追究其刑事责任。　　第四十一条　有关土地使用权出让的纠纷，争议双方可以根据出让合同规定的仲裁条款或事后达成的书面仲裁协议，提请中华人民共和国仲裁机构或其他仲裁机构仲裁，也可依法直接向人民法院提起诉讼。第七章　附则　　第四十二条　各县（市）国有土地使用权出让可参照本办法执行。　　第四十三条　本办法由杭州市土地管理局负责解释。　　第四十四条　本办法自发布之日起施行。