广东省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法（修正）

第一章　总则第二章　土地使用权出让第三章　土地使用权转让、出租、抵押第四章　划拨土地使用权第五章　法律责任第六章　附则 　　（根据1997年12月31日广东省人民政府令第33号修正）第一章　总则　　第一条　为改革城镇国有土地使用制度，合理开发、利用土地资源，促进城镇建设和经济发展，维护土地所有者和使用者的合法权益，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》（以下简称《条例》）和有关法律、法规，结合本省实际情况，制定本办法。　　第二条　省、市、县国土部门，负责国家有关土地使用权出让、转让的法律、法规和本办法的组织实施，并依法对城镇国有土地使用权（以下简称土地使用权）的出让、转让、出租、抵押、终止进行管理和监督检查。　　省、市、县房地产、城市规划、计划、财政等管理部门应按照法律、法规和本办法，共同做好有关管理工作。　　第三条　依照本办法的规定取得土地使用权的，其合法权益受国家法律保护。土地使用者开发、利用、经营土地的活动，应当遵守国家法律、法规及本办法的规定，并不得损害社会公共利益。　　第四条　市、县人民政府应按照统一规划、统一征地、统一开发、统一出让、统一管理的原则，加强对城镇国有土地的管理。征地工作统一由国土部门负责组织实施。第二章　土地使用权出让　　第五条　土地使用权的出让，由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行。市、县国土部门应会同计划、城市规划、建设管理部门根据本地区国民经济发展计划、城镇总体规划以及年度建设用地计划编制出让土地使用权年度计划（以下简称供地计划），经同级人民政府批准后实施。　　供地计划应包括当年拟出让国有土地使用权的土地面积、位置、范围、用途以及供地方式和可行性分析等内容。　　年度供地计划应报上级国土部门备案，并可对外公布。　　第六条　下列土地使用权可依法出让：　　（一）市、县人民政府根据城镇建设发展需要依法征用的农村集体所有的土地；　　（二）依据《中华人民共和国土地管理法》第十九条和《条例》第四十七条的规定，由政府收回土地使用权的国有土地；　　（三）出让期限届满后由政府无偿收回的国有土地；　　（四）城镇其他可供出让的国有土地。　　上述出让的土地可以是未经开发的土地，也可以是经过平整和进行基础设施建设的土地。　　第七条　具体地块的土地使用权出让，应先拟定出让方案。出让方案由市、县国土部门会同城市规划和建设管理部门、房地产管理部门根据年度供地计划、城镇总体规划和基本建设投资计划拟定，并按《广东省土地管理实施办法》规定的建设用地审批权限报经人民政府批准后，由国土部门负责实施。　　土地使用权出让方案应包括出让地块的面积、位置、界址、用途、出让年限、建设规划要求、标定地价、出让方式等内容。　　征用、划拨土地的有关材料应与出让方案同时报批。　　第八条　对按照城镇规划和建设需要连片综合开发的用地，可按开发小区一次申请批准征用，分期出让（或划拨）使用。已征用范围内未实施建设的耕地，开发建设的单位应负责安排继续耕种。　　第九条　市、县国土部门应对土地进行分等定级，分别不同的区位和用途，拟定基准地价，报同级人民政府批准公布。基准地价应根据当地社会经济的发展和土地的供求情况适时进行调整。　　对出让、转让、出租、抵押土地使用权的具体地块，要以基准地价为基础，根据地块大小、位置、容积率、形状以及土地使用年限和土地市场情况等，评估出地块的标定地价。　　各级国土部门可根据需要设置地价评估机构或评估员，负责地价评估工作。　　第十条　土地使用权出让可采取招标、协议、拍卖的方式。　　招标出让，由市、县国土部门向符合规定条件的单位或向社会公布招标条件，通过合法招标程序，向经择优确定的中标者出让土地使用权。　　协议出让，由市、县国土部门根据土地用途、建设规划要求、土地开发程度等情况，与受让人协商用地价款和条件，根据双方达成的协议出让土地使用权。　　拍卖出让，由市、县国土部门在指定的时间、地点，向符合规定条件的用地需求者公开叫价竞投，并以竞投的最高价向该出价人出让土地使用权。　　第十一条　外商投资企业用地可事先向市、县国土部门申请预约，预约期内可优先获得指定地块的土地使用权。　　申请预约用地的，须持向外经计划部门申请投资建设立项的文件资料，与国土部门签订预约用地协议，交付预约金。预约用地有效期限为半年。期内用地的，预约金可折抵地价款，逾期未正式申请用地的，视为自动放弃预约，已付预约金不予退还。　　预约的用地在城市规划区内的，国土部门应先征得城市规划管理部门同意。　　第十二条　土地使用权出让，由市、县国土部门与受让人签订土地使用权出让合同（以下简称出让合同），明确双方的权利义务关系。　　出让合同应包括土地面积、位置、界址、用途、使用年限、地价款、付款方式和时限、投资总额、开发建设期限、土地利用和规划设计要求、其他附带条件以及违约责任等内容。　　第十三条　协议、招标方式出让土地使用权的，土地使用者应按出让合同规定的期限和方式向国土部门缴付地价款，逾期未全部缴付的，国土部门有权解除出让合同，并可请求违约赔偿。　　拍卖方式出让土地使用权的，土地使用者应在出让合同生效之日向国土部门缴付地价款１０％的定金，余额应在出让合同生效之日起６０日内全部付清。逾期未付的，国土部门有权解除出让合同，已收定金不予退还。　　国土部门未按出让合同规定提供土地使用权的，受让人有权解除出让合同，并可请求违约赔偿。　　因土地使用者未按出让合同规定期限支付全部地价款或出让方未按合同规定提供土地使用权而需请求赔偿的，由双方协商。协商不成或不履行协议的，提请赔偿的一方可向人民法院起诉。　　第十四条　受让人应在付清全部地价款后３０日内到国土部门办理土地使用权出让登记，领取土地使用证，取得土地使用权。　　第十五条　受让人需要改变出让合同规定的土地用途和规划要求的，必须事先向原办理土地使用权出让的国土部门提出申请，经国土部门和城市规划管理部门审核批准后，重新签订出让合同或补充合同，调整地价，并应在合同签订之日起３０日内到原登记机关办理变更登记。第三章　土地使用权转让、出租、抵押　　第十六条　土地使用者可将依法取得的土地使用权进行转让、出租和抵押。地上建筑物、其他附着物所有权与其所占用的土地使用权不可分离。建有地上建筑物、其他附着物的土地，不得单独以土地使用权进行转让、出租和抵押。　　第十七条　有下列情形之一的，不得进行土地使用权的转让、出租和抵押：　　（一）未取得土地使用证、房屋所有权证的；　　（二）土地使用权或房屋权属不清的；　　（三）土地在城市拆迁范围的；　　（四）依法限制土地使用权属变更的；　　（五）未付清全部地价款的。　　第十八条　以共同共有的土地使用权进行转让、出租和抵押，须征得其他共有人书面同意；以共有土地使用权中本人占有的份额进行转让、出租和抵押，应书面通知其他共有人，或先行分割，再以其本人所占有的部分进行转让、出租和抵押。　　第十九条　土地使用者转让土地使用权，须具备下列条件：　　（一）已支付全部地价款；　　（二）持有土地使用证，有地上建筑物、其他附着物的，还应有房屋所有权证；　　（三）已按出让合同规定的条件和期限完成了开发建设。属成片开发经营的土地，按出让合同规定的条件和期限进行了开发，形成工业用地和其他建设条件的，可以进行转让。　　第二十条　土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登记文件中载明的权利、义务随之转移。　　土地使用权分割转让的，不得违反土地使用权出让合同和登记文件载明的权利、义务。　　第二十一条　有偿转让已出租的土地使用权时，转让人应提前９０日通知承租人，在同等条件下，承租人有优先受让权。转让人将土地使用权有偿转让给第三者时，受让人应继续履行原租赁合同中出租人的权利、义务。　　第二十二条　土地使用权转让双方应签订转让合同，并持土地使用证、土地出让合同、土地转让合同，向土地所在地的市、县国土部门申请办理转让登记手续。　　如土地上已建有房屋的，转让双方应先向所在地的房地产交易所申请办理转让手续，并在办理转让手续之日起３０日内，持有关文件资料向土所在地的市、县国土部门和房地产管理部门申请办理土地使用权转让登记手续。只经一个部门登记的，转让无效。　　第二十三条　国土部门接到登记申请后，应及时予以审查。对符合转让条件和登记要求的，给予办理转让登记和换发土地使用证。　　第二十四条　土地使用权转让时，该地块发生增值的，转让人应向政府缴纳增值费。土地增值费的具体计算标准和收缴办法，由各市人民政府根据国家有关规定制定。　　第二十五条　土地使用权转让后，需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途和规划要求的，依照本办法第十五条的规定办理。　　第二十六条　土地使用权出租，租赁双方必须持土地使用证、出让合同、租赁合同向所在地市、县国土部门申请办理土地使用权租赁登记手续。如土地上已建有房屋的，租赁双方应先到所在地的房地产交易所申请办理租赁手续后，１５日内到所在地的市、县国土部门办理登记手续。　　第二十七条　土地使用权出租后，租赁双方应继续履行土地使用权出让合同。　　第二十八条　有下列情形之一的，出租人有权解除租赁关系：　　（一）承租人擅自转租、转借和交换土地使用权的；　　（二）承租人违反租赁合同规定用途的；　　（三）承租人违反合同规定欠交租金６个月以上的；　　（四）承租人利用承租土地进行违法活动的。　　第二十九条　租赁关系终止，租赁双方应在终止之日起１５日内，到原登记机关办理注销登记。　　第三十条　未按本办法第二十二条、二十六条规定办理土地使用权转让、出租手续而实际发生转让、出租行为的，国土部门和房地产管理部门不予办理登记手续。　　第三十一条　土地使用权抵押，抵押人、抵押权人必须持土地使用证、土地出让合同、载有抵押条款的经济合同、土地使用权抵押申请书向所在地的国土部门和房地产管理部门办理抵押登记手续。　　第三十二条　以已出租的土地使用权抵押时，原租赁合同继续有效，并由抵押人将抵押情况书面通知承租人。　　第三十三条　已作抵押的土地使用权在抵押期间如需转让，抵押人应事先取得抵押权人书面同意。在同等的条件下，抵押权人有优先购买权。　　第三十四条　已作抵押的土地使用权发生继承时，继承人应书面通知抵押权人。　　第三十五条　抵押人若将已作抵押的土地使用权出租，须征得抵押权人的书面同意。　　第三十六条　有下列情形之一的，抵押权人应向国土部门和房地产管理部门申请处分抵押的土地使用权：　　（一）抵押人未依合同履行债务的；　　（二）抵押人被依法宣告解散或破产的；　　（三）抵押人死亡又无合法继承人代其履行债务的；　　（四）抵押人的继承人、受赠人或代管人拒不履行债务的。　　第三十七条　经批准处分抵押土地使用权的，抵押权人可委托市、县国土部门或房地产交易所以拍卖、招标转让、协议转让等形式进行处分。　　处分抵押土地使用权，在同等条件下，受让人按下列顺序享有优先权；　　（一）土地使用权共有人；　　（二）土地使用权承租人；　　（三）市、县人民政府；　　（四）抵押权人。　　第三十八条　已作抵押的土地使用权处分过程中出现下列情形之一，应中止处分：　　（一）抵押权人要求中止；　　（二）抵押人请求中止，表示愿意即时清偿债务，并经抵押权人同意的；　　（三）被处分的抵押土地使用权属因有争议而引起诉讼的；　　（四）其他应中止的情形出现。　　第三十九条　经处分抵押土地使用权所得价款，按以下顺序处分：　　（一）支付处分费用；　　（二）扣除涉及抵押标的应缴纳税费；　　（三）偿还抵押权人债权本息及罚息、罚金；　　（四）所剩余额退还抵押人。　　处分所得价款不足以偿还抵押债务时，抵押权人有权向抵押人追索不足部分。　　第四十条　因处分抵押土地使用权而取得土地使用权者，应按本办法第二十二条规定办理土地使用权转让手续和转移登记。　　第四十一条　处分已出租的抵押土地使用权，如租期未满，受让人与原承租人应按本办法第二十六条的规定办理有关手续。　　第四十二条　抵押权因债务清偿或其他原因终止的，抵押双方应在抵押权终止之日起１５日内到原登记机关办理注销或转移登记。第四章　划拨土地使用权　　第四十三条　划拨国有土地使用权，是指土地使用者通过除出让土地使用权方式以外的其他各种方式依法取得的国有土地使用权。　　划拨土地使用权符合《条例》第四十五条第一款规定条件的，经市、县国土部门和房地产管理部门批准后，可按本办法第三章规定进行转让、出租、抵押。　　第四十四条　《条例》第四十五条规定补交或抵交的价款，可视其取得权利的不同情况和转让、出租、抵押的不同方式，由市、县国土部门按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的４０％。标定地价由所在地市、县国土部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件核定。　　划拨土地使用权抵押，经抵押人报请当地市、县国土部门同意，其应补交或抵交的地价款可在处分抵押物时从土地使用权转让所得价款中先行扣交。划拨土地使用权出租的，可以出租所得分期抵交地价款。　　第四十五条　非经济组织的划拨土地使用权不得转让、出租、抵押。如因特殊情况需转让、出租、抵押或变更用途的，应向土地所在地的市、县国土部门提出申请，经房地产管理部门同意后，报同级人民政府批准。第五章　法律责任　　第四十六条　采取欺骗手段取得出让土地使用权的，由县级以上国土部门无偿收回土地使用权。　　第四十七条　不按土地使用权出让合同规定的期限和条件开发、利用土地或未经批准擅自改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，县级以上国土部门和城市规划管理部门应予以纠正，国土部门并可根据情节给予警告和处以出让地价３０％以下的罚款；情节严重或拒不纠正的，可无偿收回其土地使用权。　　第四十八条　转让土地使用权，未按规定办理登记的，不具有法律效力，国土部门应予以纠正，并可根据情节给予警告。对经警告仍不纠正的，视同非法转让土地，按《中华人民共和国土地管理法实施条例》第三十一条处理。　　第四十九条　未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的，县级以上国土部门应没收其非法收入，并可处以非法收入额５０％以下的罚款。　　第五十条　对土地使用权转让双方不如实申报成交价格者，由县级以上国土部门或房地产管理部门责令其补交所漏税费。　　第五十一条　土地使用权出让收入，由国土部门按财政部门的有关规定提成业务费后，全部上交当地财政部门，作为专项基金管理，主要用于城镇建设和土地开发。国土部门统一征地和进行土地开发的资金，由当地财政部门核拨。　　第五十二条　申请办理土地使用权变更（含转让、出租、抵押、用途变更、终止）登记的当事人应缴纳登记费，标准另行制定。　　第五十三条　在境外签订土地使用权转让、出租、抵押合同的，应在合同签订之日起９０日内到土地所在地的市、县国土部门和房地产管理部门办理登记手续。第六章　附则　　第五十四条　本办法由省国土厅负责解释。　　第五十五条　本办法自１９９２年１２月１日起施行。