山东省城镇国有土地使用权出让和转让办法

（1993年11月18日山东省第八届人民代表大会常务委员会第四次会议通过）

第一章　总则第二章　土地使用权出让第三章　土地使用权转让第四章　土地使用权出租和抵押第五章　土地使用权终止第六章　划拨土地使用权第七章　罚则第八章　附则 第一章　总则　　第一条　为了改革我省城镇国有土地使用制度，合理开发、利用、经营土地，节约、保护土地资源，促进城镇建设和经济发展，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，结合我省实际情况，制定本办法。　　第二条　本省行政区域内的城镇国有土地使用权实行出让和转让制度。　　本办法适用于本省行政区域内市、县城、建制镇和工矿区范围内的城镇国有土地。　　第三条　省内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可依照《条例》和本办法的规定在本省行政区域内取得城镇国有土地使用权，进行土地开发、利用、经营，其合法权益受法律保护。　　第四条　依照《条例》和本办法规定取得的土地使用权，在规定的使用年限内可以依法转让（包括出售、交换、赠与）、出租、抵押或者用于其他经济活动。　　第五条　省、市、县人民政府土地管理部门主管本辖区范围内的国有土地使用权出让和终止事宜，并依法对土地使用权的转让、出租、抵押进行监督检查。　　土地使用权的转让、出租、抵押由县级以上人民政府城建或房产管理部门管理。　　第六条　土地使用权的出让、转让、出租、抵押、终止，应按照规定到县级以上人民政府土地管理部门和城建或房产管理部门办理登记。　　第七条　土地所有权、地下资源、埋藏物和市政公用设施，不得出让、转让。第二章　土地使用权出让　　第八条　土地使用权出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。　　第九条　土地使用权出让应当按照平等、自愿、有偿的原则，由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订土地使用权出让合同。　　土地使用者应当按照土地使用权出让合同的规定和城市规划的要求，开发、利用、经营土地。　　第十条　所有出让的土地均应纳入规划和计划，做到有计划出让；应严格按法律规定的程序和权限审批。　　市、县人民政府应根据国土规划、土地利用总体规划和城市规划，制定土地使用权年度出让计划，报上一级人民政府批准后实施。　　第十一条　对出让的土地，应按国家规定进行评估，分等定级，确定基准地价。具体办法由省人民政府制定。　　第十二条　土地使用权出让的审批权限按照国家和省的有关规定执行。　　市（地）、县（市）人民政府出让土地使用权的批复，一律报省人民政府备案。　　第十三条　土地使用权出让的地块及其用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城建或房产管理等有关部门共同拟定方案，按规定的审批权限报经人民政府批准后，由土地管理部门负责实施。　　第十四条　土地使用权出让最高年限按下列用途确定：　　（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）综合或其他用地５０年。　　第十五条　土地使用权出让可采取以下方式：　　（一）招标；　　（二）协议；　　（三）拍卖。　　对商业用地使用权的出让，实行招标拍卖。　　以招标、拍卖方式出让土地使用权的，应经公证机关公证。　　第十六条　土地使用权协议出让程序：　　（一）申请受让土地者持经批准同意举办企业或事业的证明文件向土地所在地的市、县人民政府土地管理部门提出受让土地使用权的书面申请；　　（二）市、县人民政府土地管理部门接到申请后，应向受让土地者提供出让地块必要的资料和有关规定；　　（三）申请受让土地者在得到有关资料和规定后，应在规定时间内提交土地开发建设方案和愿付土地出让金的数额、付款方式等文件；　　（四）市、县人民政府土地管理部门接到申请受让土地者按前项要求提交的文件后，应在１０天内给予回复；　　（五）市、县人民政府土地管理部门与申请受让土地者达成协议后，签订土地使用权出让合同；　　（六）申请受让土地者按合同规定支付全部出让金，办理土地使用权登记手续，领取《国有土地使用证》，取得土地使用权。　　第十七条　土地使用权招标出让程序：　　（一）市、县人民政府土地管理部门编制招标文件，确定参加投标的资格范围，发出招标公告或招标通知书；　　（二）投标者领取招标文件及有关资料；　　（三）投标者按招标文件规定向市、县人民政府土地管理部门交付保证金（不计息，下同）后，将密封的投标书投入指定的标箱；　　（四）市、县人民政府土地管理部门会同有关部门组成评标小组，确定中标者，发出中标通知书。对未中标者应书面通知，其投标保证金在开标后１０天内退还；　　（五）中标者持中标通知书在规定期限内与市、县人民政府土地管理部门签订土地使用权出让合同，其保证金可充抵出让金；　　（六）中标者按出让合同规定支付全部出让金，办理土地使用权登记手续，领取《国有土地使用证》，取得土地使用权。　　第十八条　土地使用权拍卖出让程序：　　（一）市、县人民政府土地管理部门发出拍卖土地使用权的公告；　　（二）竞买者持有关证明文件到指定地点索取拍卖土地使用权的文件和资料；　　（三）市、县人民政府土地管理部门按公告的时间公开拍卖，竞买者按规定交付竞买保证金后，参加竞买；　　（四）通过竞买，价高者获得使用土地资格，并与市、县人民政府土地管理部门签订土地使用权出让合同，其保证金可充抵出让金，未获得使用土地资格者，其竞买保证金在拍卖后１０天内退还；　　（五）获得使用土地资格者按合同规定支付全部出让金，办理土地使用权登记手续，领取《国有土地使用证》，取得土地使用权。　　第十九条　市、县人民政府土地管理部门应向申请受让土地使用权者提供下列资料：　　（一）出让地块的位置、面积、四至、地面现状和基础设施情况；　　（二）土地的规划用途、建设项目完成年限；　　（三）建筑容积率、密度和净空限制等各项规划要求；　　（四）环境保护、绿化、交通、抗震、卫生防疫和消防等要求；　　（五）出让的形式和年限；　　（六）招标或拍卖出让的地点、日期及程序；　　（七）交付保证金的规定；　　（八）出让金的付款方式和要求；　　（九）出让合同的格式；　　（十）有关转让、出租、抵押、终止的具体规定；　　（十一）其他必须说明的有关资料。　　第二十条　土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后６０日内，支付全部土地使用权出让金。　　第二十一条　通过出让方式取得土地使用权者，必须同时具备下列条件，方可将土地使用权转让、出租、抵押：　　（一）付清全部出让金并领有《国有土地使用证》；　　（二）除出让金外，投入开发建设的资金已达合同规定总投资额的２０％以上；　　（三）符合合同规定的用途和规划建设要求；　　（四）已实现出让合同规定的其他条件。　　第二十二条　取得土地使用权者应尽快开发利用所受让的土地，自取得土地使用权之日起３６５天内投入的开发资金必须达到受让土地费的２５％以上。第三章　土地使用权转让　　第二十三条　土地使用权转让，应经城建或房产管理部门审核同意后，由转让方与受让方签订转让合同。　　土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。　　土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。土地使用权出让合同规定的使用年限届满后，依照本办法第三十八条的规定，由国家无偿收回土地使用权及其地上建筑物、其他附着物。土地使用者也可以申请续期。需要续期的依照本办法第三十七条的规定办理。　　第二十四条　土地使用权转让合同在中国境内签订的，应经当地公证机关公证；在中国境外签订的，应经签约地公证机关公证，并须经所在国（或地区）的中国使领馆或有认证权的外事机构认证。　　第二十五条　土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让时，当事人应在转让合同签订之日起３０日内到市、县人民政府土地管理部门和城建或房产管理部门办理土地使用权、房产所有权过户登记手续，换领《国有土地使用证》和《房屋所有权证》。未经过户登记的转让行为无效。　　第二十六条　土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。　　第二十七条　地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。　　土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让。　　第二十八条　市、县人民政府有权规定土地使用权转让的最高限价。土地使用权转让价格明显低于市场价格的，土地所在地的市、县人民政府有优先购买权。　　第二十九条　土地使用权转让时增值的，转让人应按国家有关规定缴纳土地增值税（费）。第四章　土地使用权出租和抵押　　第三十条　土地使用权和地上建筑物、其他附着物出租或抵押时，须经城建或房产管理部门审核同意后方可签订租赁、抵押合同。　　租赁、抵押合同应经签约地公证机关公证。　　租赁、抵押合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。　　第三十一条　土地使用权出租、抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之出租、抵押。　　地上建筑物、其他附着物出租、抵押时，其使用范围内的土地使用权随之出租、抵押。　　第三十二条　土地使用权出租、抵押期间，出租人或抵押人必须继续履行土地使用权出让合同。　　第三十三条　与他人共有土地使用权出租或抵押时，应以出租人或抵押人所有的份额为限。共有土地使用权不可分割的，出租人或抵押人应与共有人协商并订立书面协议后，方可出租、抵押。　　第三十四条　土地使用权可用作向境外银行或其他金融机构的贷款或其他债务抵押。　　第三十五条　抵押人到期未能履行债务或者在抵押合同有效期内宣告解散、破产的，抵押权人有权依照国家法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产，并享有优先受偿权。　　因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，应当依照规定办理过户登记。第五章　土地使用权终止　　第三十六条　市、县人民政府土地管理部门应在土地使用权期满前６０天通知土地使用者按规定办理土地使用权出让终止手续。　　土地使用者应按时办理土地使用权终止注销登记。逾期不办的，市、县人民政府土地管理部门、城建或房产管理部门应当注销其《国有土地使用证》和《房屋所有权证》。　　第三十七条　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１８０天向市、县人民政府土地管理部门提出续期申请。获准续期后，依照本办法的规定，重新签订土地使用权出让合同，缴纳土地出让金，办理登记手续。　　第三十八条　土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权即由国家无偿取得。如土地使用权出让合同规定由土地使用者自行拆除地上建筑物、其他附着物的，土地使用者应在规定期限内拆除，所需费用由土地使用者承担。　　第三十九条　国家对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，须经上一级人民政府土地管理部门批准后，由市、县人民政府土地管理部门依照法律程序办理，并给予相应的补偿。　　依法提前收回土地使用权的补偿金额，由土地管理部门会同城建或房产管理部门与土地使用者按出让合同的余期、出让金总额、土地使用性质、地上建筑物和其他附着物的评估价格、生产经营等情况确定。　　第四十条　依法提前收回土地使用权的，市、县人民政府土地管理部门应在收回前１８０天，将收回土地使用权的理由、地块座落、四至、收回日期等通知土地使用者，并在收回土地使用权所涉及的范围内公告。自公告规定的收回日期起，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物归国家所有。第六章　划拨土地使用权　　第四十一条　划拨土地使用权，是指土地使用者通过除出让土地使用权以外的其他方式依法无偿取得土地使用权。　　第四十二条　国家机关、行政事业单位、部队的办公用房和住宅建设用地，公共设施、公用事业等建设用地，可以采用划拨方式供应。　　第四十三条　通过划拨方式取得土地使用权的土地使用者，除《条例》第四十五条规定的情况外，其土地使用权不得转让、出租、抵押。　　第四十四条　需转让、出租、抵押划拨土地使用权的单位和个人，应按本办法规定签订土地使用权出让合同，补交全部出让金后，方可转让、出租、抵押其土地使用权。　　土地使用者一次性补交出让金有困难的，可用转让、出租、抵押所获得的收益分期抵交出让金。分期抵交出让金的，应按银行同期贷款利率缴纳利息。　　第四十五条　无偿取得划拨土地使用权的土地使用者，因迁移、解散、撤销、破产或者其他原因而停止使用土地的，市、县人民政府应当无偿收回其划拨土地使用权，并可依照本办法的规定予以出让。　　对划拨的土地使用权，市、县人民政府可以根据城市建设发展需要和城市规划要求无偿收回，并可依照本办法的规定予以出让。　　无偿收回划拨土地使用权时，对其地上建筑物、其他附着物，市、县人民政府应当根据实际情况给予适当补偿。第七章　罚则　　第四十六条　违反本办法规定，土地使用者未按出让合同规定的用途、期限和条件开发、利用土地的，市、县人民政府土地管理部门应给予警告，责令其３０日内改正；逾期不改正的，按受让土地费５％以下的标准处以罚款；拒不改正的，市、县人民政府土地管理部门有权解除合同，无偿收回土地使用权，没收地上建筑物、其他附着物。　　第四十七条　土地使用者逾期未按出让合同规定支付全部出让金的，市、县人民政府土地管理部门有权解除合同，不返还其保证金，并追索违约赔偿。　　市、县人民政府土地管理部门未按出让合同规定提供出让地块土地使用权的，土地使用者有权解除合同，要求返还保证金，并追索违约赔偿。　　第四十八条　土地使用权期满后，拒不交出土地及由国家无偿取得的地上建筑物、其他附着物的，由市、县人民政府土地管理部门责令其交出和赔偿损失。　　第四十九条　违反本办法规定，擅自转让、出租、抵押土地使用权的，责令其限期改正；拒不改正的，由市、县人民政府城建或房产管理部门没收非法所得，土地管理部门收回土地使用权，没收地上建筑物和附着物或限期拆除。　　第五十条　违反本办法第四十三条规定，擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的，其转让、出租、抵押划拨土地使用权的行为无效，由市、县人民政府土地管理部门没收其非法所得，并处以非法所得５０％以下罚款。　　第五十一条　土地使用权出让金、增值税（费）、罚没款交同级财政，用于城市建设和土地开发，不得截留或挪作他用。违者对责任人员由其所在单位或上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第五十二条　当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知之日起１５日内，向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议；对上一级机关的复议决定不服的，可以在接到复议决定通知之日起１５日内，向法院起诉。当事人也可以在接到处罚通知之日起１５日内，直接向法院起诉。当事人逾期不申请复议或者不向法院起诉又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请法院强制执行。第八章　附则　　第五十三条　依照本办法的规定取得土地使用权的个人，其土地使用权可以继承。　　第五十四条　市、县城、建制镇和工矿区范围以外的荒地、山岭、滩涂等国有土地的出让和转让，经省人民政府批准后，可依照《条例》和本办法执行。　　集体所有的土地确需出让、转让的，应由人民政府按审批权限依法征为国有后，方可出让、转让。　　第五十五条　本办法自公布之日起施行。一九九二年九月十五日山东省人民政府发布的《山东省城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》同时废止。