青岛市划拨国有土地使用权转让、出租、抵押管理暂行办法

　　第一条　为加强划拨国有土地使用权转让、出租、抵押的管理，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》（以下简称《条例》）的规定，结合本市实际情况，制定本办法。　　第二条　凡在本市行政管辖区域内转让、出租、抵押原划拨国有土地使用权（以下简称土地使用权）的，均应遵守《条例》和本办法。　　第三条　青岛市和各县级市及崂山区、黄岛区（以下统称县级市）人民政府的土地管理部门依法负责辖区内土地使用权转让、出租、抵押的管理工作。　　第四条　符合下列条件的，其土地使用权可以转让、出租、抵押：　　（一）土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；　　（二）有合法的国有土地使用证；　　（三）具有地上建筑物、其它附着物合法的产权证明；　　（四）依法签订土地使用权出让合同，补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金。　　第五条　转让、抵押土地使用权，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让、抵押；转让、抵押地上建筑物、其他附着物所有权，其使用范围内的土地使用权随之转让、抵押。　　出租土地使用权，其地上建筑物、其他附着物使用权随之出租；出租地上建筑物、其他附着物使用权，其使用范围内的土地使用权随之出租。　　第六条　转让、出租、抵押土地使用权涉及地上建筑物的，土地管理部门应通知原土地使用者到房产管理部门办理房屋所有权或使用权变更登记手续后，办理土地使用权出让、转让、出租、抵押手续。　　转让、抵押地上建筑物所有权或出租地上建筑物使用权及涉及土地权属的，房产管理部门应通知原房屋所有人到土地管理部门办理土地使用权出让、转让、出租、抵押手续后，办理房屋所有权或使用权转移手续。　　第七条　转让、出租、抵押土地使用权的，原土地使用者须到土地管理部门办理土地使用权出让手续，缴纳土地使用权出让金。　　第八条　原土地使用者因迁移、解散、撤销、破产或其他原因停止使用土地的或者根据城市建设规划要求需收回土地的，青岛市或县级市人民政府可决定将土地使用权收回，再按规定出让。对收回土地的地上合法建筑物及附属设施，应予适当补偿。对因城市建设规划需要收回土地使用权，而原土地使用者仍需使用土地的，应当依法予以安置。　　原土地使用者因迁移、解散、撤销、破产或其他原因停止使用土地，该土地使用权人民政府未收回而转移给他人使用的，原土地使用者和转移后的土地使用者须按规定办理土地使用权出让、转让手续。　　第九条　土地使用权出让具体手续按《条例》第二章的规定办理。　　第十条　通过出让方式取得土地使用权的土地使用者转止、出租、抵押土地使用权的，双方应当依照有关法律、法规和土地使用权出让合同的规定，签订土地使用权转让、租赁、抵押合同。　　第十一条　转让土地使用权年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去土地使用权出让后原土地使用者已使用年限后的剩余年限。　　土地使用权出租、抵押期限为土地使用权出租、抵押合同约定的年限。但土地使用权出租、抵押年限与土地使用权出让后原土地使用者已使用年限的和，不得超出土地使用权出让合同规定的使用年限。　　第十二条　转让、出租、抵押土地使用权的双方当事人，须在办理土地使用权出让手续之日起十五日内持下列文书，到土地管理部门办理土地使用权转让、出租、抵押登记手续：　　（一）国有土地使用证；　　（二）土地使用权出让合同；　　（三）土地使用权转让、租赁、抵押合同；　　（四）土地管理部门要求提交的有关文书。　　第十三条　转让、出租土地使用权，转让人、出租人应向土地管理部门缴纳土地增值费。　　第十四条　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权利、义务随之转移。　　土地使用权出租、抵押后，出租人、抵押人必须继续履行土地使用权出让合同。　　第十五条　土地使用权转让或出租后，受让人或承租人需改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，应征得出让人同意并经土地管理部门和城市规划部门批准，重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地登记手续。　　第十六条　土地使用权出租后，承租人不得新建永久性建筑物、构筑物。需建筑临时性建筑物、构筑物的，必须征得出租人同意，并按照有关法律、法规的规定办理审批手续。　　第十七条　土地使用权租赁合同终止后，出租人应自租赁合同终止之日起十五日内，到土地管理部门办理注销土地使用权出租登记手续。　　第十八条　抵押人清偿债务，土地使用权抵押合同终止，抵押人应自抵押合同终止之日起十五日内，到土地管理部门办理注销土地使用权抵押登记手续。　　第十九条　抵押人到期未履行债务或在抵押合同期间宣告解散、破产，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土地使用权及其他抵押财产。　　第二十条　处分抵押土地使用权及其他抵押财产所得，按下列顺序分配：　　（一）缴纳应缴纳税款；　　（二）缴纳土地使用权出让金、转让增值费；　　（三）偿还抵押权人的债务；　　（四）法律、法规规定的其他费用。　　第二十一条　因处分抵押财产而取得土地使用权及其他财产所有权的，应当依照有关规定办理过户登记手续。　　第二十二条　土地使用权出让期届满，土地使用者必须在出让期满之日起十五日内，到土地管理部门办理注销土地使用权出让登记手续；需继续使用土地的，按《条例》的规定重新办理土地使用权出让手续。　　第二十三条　因企业兼并而引起土地使用权转移的，双方应到土地管理部门办理土地使用权变更登记手续。兼并后，土地使用权再行转让、出租、抵押的，土地使用者须到土地管理部门补办土地使用权出让手续，缴纳土地使用权出让金后，办理土地使用权转让、出租、抵押手续。　　私营企业、外商投资企业以及使用集体所有土地的集体所有制企业兼并全民或集体所有制企业的，应按规定办理土地使用权出让手续。　　第二十四条　以土地使用权为条件进行合营、联营、联建从事房地产开发经营活动的，视为土地使用权转让。原土地使用者须按本办法规定，到土地管理部门办理土地使用权出让、转让手续，按规定补交土地使用权出让金。　　第二十五条　非经济组织转让土地使用权改作它用或出租、抵押土地使用权的，均按本办法规定办理土地使用权出让、转让、出租、抵押手续。　　第二十六条　对未经批准转让、出租、抵押土地使用权的单位和个人，由土地管理部门视情节给予没收非法收入、责令改正、责令补办有关手续、责令补交有关费用的处理，并可处以非法收入５０％的罚款。　　对逾期不缴纳土地使用权出让金或逾期未办理土地使用权转让、出租、抵押登记手续的，每逾期一日，按土地使用权出让金的５‰缴纳滞纳金。　　第二十七条　当事人对土地管理部门做出的行政处罚决定不服的，可以依照《行政复议条例》和《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请复议或向人民法院起诉。　　第二十八条　土地使用权出让金和土地增值费的缴纳办法和标准，另行规定。　　第二十九条　本办法具体执行中的问题，由市土地管理部门解释。　　第三十条　本办法自发布之日起施行。