江西省外商投资企业用地管理办法

　　第一条　为加强本省外商投资企业的用地管理，鼓励外商投资，保护外商投资企业的合法权益，根据《中华人民共和国土地管理法》（以下简称《土地管理法》）、《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《江西省实施＜中华人民共和国土地管理法＞办法》的规定，结合本省实际情况，制定本办法。　　第二条　本办法所称外商投资企业，是指中外合资经营企业、中外合作经营企业和外商独资企业。　　第三条　在本省行政区域内举办外商投资企业需要使用土地的，适用本办法。　　第四条　县级以上人民政府土地管理部门负责外商投资企业用地的统一管理和检查监督。　　第五条　外商投资企业使用城市规划区内的土地进行建设，应当符合城市规划，服从规划管理，节约用地，合理利用。　　第六条　经同级人民政府批准，土地管理部门可以按规划预征土地或预留土地。在预留土地的范围内，任何单位和个人未经批准不得新建永久性建筑物、构筑物。　　预征、预留土地的具体办法，另行制定。　　第七条　农村集体所有的土地，必须先经土地管理部门按照《土地管理法》的规定征归国有后，再提供给外商投资企业使用。　　第八条　外商投资企业用地的批准手续，由县级以上人民政府授权同级土地管理部门办理。　　第九条　土地使用权出让方案由土地管理部门会同城市规划和建设部门、房地产管理部门共同拟定，按照国务院规定的批准权限报经批准后，由土地管理部门实施。　　第十条　外商投资企业可以通过出让、转让、租赁、行政划拨等方式取得国有土地使用权。　　中方企业可以以其获得的国有土地使用权与外商合营、合作举办外商投资企业。　　国有土地使用权出让、转让、出租、行政划拨的具体程序和有关文书格式，另行制定。　　第十一条　外商投资企业取得的国有土地使用权，可以依法转让、出租和抵押。但通过行政划拨方式获得的国有土地使用权，必须在按规定办理国有土地使用权出让手续，补交土地使用权出让金后，方可转让、出租和抵押。　　第十二条　外商投资企业通过出让方式取得国有土地使用权的，应当支付出让金。　　出让金由土地管理部门收取，其具体数额由所在地县以上人民政府根据土地开发程度、周围环境等条件以及投资项目的具体情况，根据尽量优惠的原则自行确定，但一般不低于征地、拆迁安置费以及为企业配套的公用设施费之和。　　第十三条　外商投资企业依法取得的国有土地使用权，受国家法律的保护，但地下资源及埋藏物不在土地使用权范围之内。　　第十四条　使用土地的年限，按批准的外商投资企业经营年限确定。最长年限为：居住用地七十年；工业用地五十年；教育、科技、文化、卫生用地五十年；商业、旅游、娱乐用地四十年；综合和其他用地五十年。　　土地使用期满需要继续使用的，应提出申请，经批准后，重新签订土地使用合同，办理续延用地手续。　　第十五条　外商投资企业需要改变土地用途的，应当到原批准用地的土地管理部门办理变更用地手续。　　第十六条　外商投资企业使用国有土地，还应按每年每平方米０．１—１２元的标准向办理用地手续的土地管理部门逐年缴纳土地使用费。　　土地使用费的具体标准，由当地物价、财政、土地管理部门根据不同地段、不同用途确定，报同级人民政府批准，并报省财政厅、省物价局、省土地管理局备案。　　第十七条　土地使用费自批准用地之日起计收，第一日历年用地时间超过半年的按半年计算，不足半年的免缴土地使用费。　　外商投资企业在建期间免缴土地使用费。在建期间的期限，以施工执照确定。　　第十八条　土地使用费由外商投资企业缴纳，但中方合营、合作者以土地使用权折价作为投资的，其土地使用费由中方合营、合作者缴纳；租赁场地举办外商投资企业的，其土地使用费由出租者缴纳或由合同约定方缴纳。　　第十九条　土地使用费标准自本办法施行之日起，五年内不调整。以后随着经济发展，供需变化加以调整，每次调整的间隔时间不少于３年，调整幅度不突破基数的３０％。　　经批准改变土地用途的外商投资企业，从改变之日起，按新用途标准计收土地使用费。　　第二十条　外商投资企业需要临时使用土地的，应当向当地土地管理部门提出申请，经审查批准发给临时用地许可证，签订临时用地合同后，方可使用。　　临时用地期限一般不超过两年。需要延期的，经土地管理部门批准后可以适当延期。　　外商投资企业获准临时用地，应当从获准临时用地之日起缴纳土地使用费。其收费标准与非临时用地相同。　　第二十一条　外商投资企业可以预约用地。预约用地，须持依法取得的法人证明和银行资信证明向当地土地管理部门申请预约用地登记，由土地管理部门会同有关部门选定地块，并按该地块征地费用总额的１０％收取预约金后，发给其土地使用预约证书。预约用地的有效期限最长为一年。　　预约期内正式使用土地后，预约金可以抵充出让金；因特殊原因没有批准立项的退还预约金；项目批准后，逾期不使用土地的，视为自动放弃预约，预约金不予退还。　　第二十二条　外商投资企业下列用地，除享有国家规定的优惠外，还给予特别优惠：　　（一）需要征用集体土地的，按当地征地费标准的下限支付征地费用；其中用于农、林、牧、渔业开发的，还可给予征地费标准下限的２０％的优惠，且可缓交，待有盈利时逐年偿还；　　（二）治理荒山、荒坡、荒地和荒水项目以及水土保持项目的，免缴征地费用和土地使用费；　　（三）进行农、林、牧、渔业开发项目的，自批准用地之日起十年内免缴土地使用费，十年后按标准的下限缴纳土地使用费；　　（四）兴办教育、科学技术、文化、医疗卫生等非盈利的公益事业的，免缴土地使用费；　　（五）兴办产品出口型、先进技术型、交通、能源企业的，每年每平方米缴纳土地使用费不超过二元，并自投产之日起第一、二年免缴土地使用费，第三至五年按标准的二分之一缴纳土地使用费；　　（六）其他外商投资企业自投产之日起五年内按标准的二分之一缴纳土地使用费，其中外商投资额按当时国家公布的汇率折算人民币在一千万元以上的，自投产之日起二年内免缴土地使用费。　　第二十三条　外商投资企业可用应当缴纳的土地出让金开发当地政府规划的公共建筑、市政设施。　　第二十四条　外商投资企业因不可抗力的原因造成严重亏损，确实无力缴纳土地使用费的，经企业申请，当地土地管理部门会同财政部门、审计部门审核，报省土地管理局批准后，可以缓缴或减免土地使用费。　　第二十五条　外商投资企业通过投标、竞买取得土地使用权的决标、拍卖过程和土地出让、转让、出租、抵押所签订的土地使用权合同，均应进行公证。　　第二十六条　对外商投资企业按法定程序提出的用地、续延用地、变更用地、临时用地、预约用地、过户登记以及其他有关用地的申请，土地管理部门和其他有关部门均应在收文后十五日以内办理完毕或作出不能办理的答复。　　第二十七条　土地管理部门在办理城市规划区内外商投资企业用地、续延用地、变更用地、临时用地、预约用地申请的批准手续前，应当征得同级城市规划部门的同意。　　第二十八条　除法律、法规另有规定外，外商投资企业违反本办法规定，有下列行为之一的，由土地管理部门予以警告，责令限期改正，拒不改正的，处以相当于土地使用费标准十倍以下的罚款，直至收回其使用的土地：　　（一）未办理用地手续而擅自使用的；　　（二）不按合同规定的用途、范围使用的；　　（三）破坏土地资源的；　　（四）非法转让、出租其使用的土地的；　　（五）未经土地管理部门批准，连续两年不使用土地的。　　第二十九条　外商投资企业对处罚决定不服的，可以在接到处罚决定之日起十五日内，向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议，对复议决定不服的，可以在接到复议决定之日起十五日内，向人民法院起诉；当事人也可以在接到处罚决定之日起十五日内，直接向人民法院起诉。逾期既不申请复议也不起诉，又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的部门申请人民法院强制执行。　　第三十条　土地使用合同纠纷，由当事人协商解决；协商不成的，按合同约定的法定方式解决；合同没有约定的，当事人可以申请中国涉外仲裁机构仲裁或者直接向人民法院起诉。　　第三十一条　本办法施行前举办的外商投资企业，未办理用地手续的，应当自本办法施行之日起六个月内补办用地手续，违者，按本办法第二十八条的规定予以处罚。　　补办用地手续后，土地使用费标准仍按原合同规定执行；未规定的，从本办法施行之日起按本办法执行。　　第三十二条　出让金和土地使用费的上交办法和业务费的提取比例，由省财政厅、省土地管理局按国家有关规定另行规定。　　第三十三条　侨胞、港澳台同胞和外省企业、组织或者个人在本省投资举办企业需要使用土地的，除法律、法规另有规定外，参照本办法执行。　　第三十四条　本办法具体应用中的问题由省土地管理局负责解释。　　第三十五条　本办法自发布之日起施行。除《江西省关于鼓励开发昌九工业走廊的规定》外，本省各级人民政府以前发布的有关规定与本办法不一致的，按照本办法执行。国家有新规定的，按新规定执行。