江苏省人民代表大会常务委员会关于修改《江苏省外商投资企业土地使用管理办法》的决定　附：修正本

（1993年12月29日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第五次会议通过　1993年12月29日公布施行）

修改决定江苏省外商投资企业土地使用管理办法（修正） 修改决定　　江苏省第八届人民代表大会常务委员会第五次会议审议了省人民政府关于《江苏省外商投资企业土地使用管理办法修正案（草案）》的方案，决定对《江苏省外商投资企业土地使用管理办法》作如下修改：　　一、第三条第一款修改为：“外商投资企业选址，由所在地县以上人民政府规划部门会同土地管理等有关部门，按照当地土地利用总体规划和城市规划、村镇建设规划，确定用地位置和范围。”　　二、第四条修改为：“外商投资企业使用国有土地实行有偿使用制度。外商投资企业通过国家规定的土地使用权的出让或者收取土地使用费的方式，取得土地使用权。”　　三、增加一条列为第五条，为：“投资于商业、金融、旅游、服务业、商品房屋等项目用地的，必须通过国家规定的土地使用权出让的方式，取得土地使用权。　　投资于工业、农业、能源、交通、基础设施以及其他公用设施等项目用地的，也可以通过收取土地使用费的方式，取得土地使用权。　　以出让方式取得的土地使用权，可以转让、出租、抵押，或者用于其他经济活动。非出让方式取得的土地使用权不得转让、出租、抵押。确需转让、出租、抵押土地使用权的，须经土地管理部门批准，并按照有关规定签订土地使用权出让合同，缴纳土地使用权出让金。　　集体所有的土地的使用权，可以依法转让。”　　四、增加一条列为第六条，为：“鼓励原已通过行政划拨等方式取得土地使用权的中方企业，以国有土地使用权作为合资、合作的条件与外商合办企业，其土地经评估后可以折算为政府投资入股，并可以将部分股金返回给原土地使用者。其中与外商合办的工业、农业、能源、交通、基础设施以及其他公用设施等项目，可以按照规定缴纳土地使用费。”　　五、增加一条列为第七条，为：“外商与乡（镇）、村、组举办合资、合作企业使用集体所有的土地的，应当由所在地乡（镇）、村按照国家关于乡镇企业用地的有关规定办理土地使用手续，以其土地使用权作为合资、合作的条件。合资、合作期满后，土地使用权收归原乡（镇）、村、组。　　外资企业使用集体所有的土地的，应当通过国家规定的土地使用权出让或者租赁的方式，取得土地使用权。”　　六、原第七条改为第十条，修改为：“外商投资企业需变更土地用途的，应当事先向所在地县以上人民政府规划部门申请，经批准后，向土地管理部门办理土地变更手续，并调整土地使用权出让金或者重新核定土地使用费标准。”　　七、原第八条改为第十一条，修改为：“外商投资企业使用土地的期限，以土地使用合同规定的年限为限。土地使用期满，土地管理部门应当向企业收回土地使用权。企业要求延长土地使用期的，必须在期满三个月前提出申请，经审查批准后，办理土地使用权的延期手续。”　　八、删去原第十一条。　　九、原第十二条改为第十四条，其第一款修改为：“土地使用费自外商投资企业取得土地使用权之日起计收，半年起算，按年缴纳；也可以按土地使用合同期限计算一次缴纳，但一次缴纳数最多不超过二十年。在已缴纳期间内土地使用费如有调整，不再追加或者追减。”　　增加一款为第二款：“土地使用费、土地出让金，除国家另有规定外，由土地管理部门核收，按照规定上交财政。”　　十、原第十条改为第十三条，修改为：“开办不以营利为目的的教育、文化、科学技术、卫生、体育和其他社会公益事业，免缴土地使用费；经批准，可以减免土地开发费。”　　十一、删去原第十五条。　　十二、原第十七条改为第十八条，修改为：“在执行本办法发生争议时，当事人应当尽量通过协商或者调解解决。如协商或者调解无效，可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。”　　本决定自公布之日起施行。　　《江苏省外商投资企业土地使用管理办法》根据本决定作相应的修正，重新公布。江苏省外商投资企业土地使用管理办法（修正）　　（1987年2月21日江苏省第六届人民代表大会常务委员会第二十四次会议通过　根据1993年12月29日江苏省第八届人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改＜江苏省外商投资企业土地使用管理办法＞的决定》修正）　　第一条　为加强对中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业（以下简称外商投资企业）用地的管理，便利外商在本省投资兴办企业，根据国家有关法律、法规制定本办法。　　第二条　外商投资企业使用本省境内土地（包括陆地、滩涂、水面），均须遵守本办法。　　第三条　外商投资企业选址，由所在地县以上人民政府规划部门会同土地管理等有关部门，按照当地土地利用总体规划和城市规划、村镇建设规划，确定用地位置和范围。　　外商投资企业使用土地，必须持经批准的建设项目文件和法人证书，向所在地县以上人民政府土地管理部门（以下简称土地管理部门）提出申请。经审查批准后，通过签订土地使用合同，领取土地使用证书，取得土地使用权。　　外商投资企业依法取得的土地使用权受国家法律保护。　　第四条　外商投资企业使用国有土地实行有偿使用制度。外商投资企业通过国家规定的土地使用权的出让或者收取土地使用费的方式，取得土地使用权。　　第五条　投资于商业、金融、旅游、服务业、商品房屋等项目用地的，必须通过国家规定的土地使用权出让的方式，取得土地使用权。　　投资于工业、农业、能源、交通、基础设施以及其他公用设施等项目用地的，也可以通过收取土地使用费的方式，取得土地使用权。　　以出让方式取得的土地使用权，可以转让、出租、抵押，或者用于其他经济活动。非出让方式取得的土地使用权不得转让、出租、抵押。确需转让、出租、抵押土地使用权的，须经土地管理部门批准，并按照有关规定签订土地使用权出让合同，缴纳土地使用权出让金。　　集体所有的土地的使用权，可以依法转让。　　第六条　鼓励原已通过行政划拨等方式取得土地使用权的中方企业，以国有土地使用权作为合资、合作的条件与外商合办企业，其土地经评估后可以折算为政府投资入股，并可以将部分股金返回给原土地使用者。其中与外商合办的工业、农业、能源、交通、基础设施以及其他公用设施等项目，可以按照规定缴纳土地使用费。　　第七条　外商与乡（镇）、村、组举办合资、合作企业使用集体所有的土地的，应当由所在地乡（镇）、村按照国家关于乡镇企业用地的有关规定办理土地使用手续，以其土地使用权作为合资、合作的条件。合资、合作期满后，土地使用权收归原乡（镇）、村、组。　　外资企业使用集体所有的土地，应当通过国家规定的土地使用权出让或者租赁的方式，取得土地使用权。　　第八条　外商投资企业在取得土地使用权后，应当及时使用。超过一年未按照合同使用的，应当向土地管理部门报告，说明原因。超过两年仍未按照合同使用的，土地管理部门有权吊销土地使用证书，收回土地使用权，已缴纳的费用不予退还。　　第九条　外商投资企业对取得使用权的土地，必须保护场地范围内的水资源、矿产资源或者其他土地资源不受污染和破坏。如要动用这些资源，必须根据国家有关法律、法规另行办理申报手续，获准后方可以使用。地面以及地下的文物古迹属中华人民共和国国家所有，如有发现，应当妥善保护并及时报告当地文物主管部门处理。　　第十条　外商投资企业需变更土地用途的，应当事先向所在地县以上人民政府规划部门申请，经批准后，向土地管理部门办理土地变更手续，并调整土地使用权出让金或者重新核定土地使用费标准。　　第十一条　外商投资企业使用土地的期限，以土地使用合同规定的年限为限。土地使用期满，土地管理部门应当向企业收回土地使用权。企业要求延长土地使用期的，必须在期满三个月前提出申请，经审查批准后，办理土地使用权的延期手续。　　第十二条　外商投资企业使用土地，除国家另有规定外，必须缴纳土地开发费和土地使用费，其收费标准按照国家有关法律、法规，根据不同行业、不同项目的技术先进程度和用地位置，由所在市人民政府确定。　　产品出口企业和先进技术企业的土地使用费，自取得土地使用权起五年内免缴；自第六年起的五年内，按照所在市规定的下限标准减半缴纳。其他外商投资企业的土地使用费，自取得土地使用权起五年内按照所在市规定的下限标准减半缴纳。　　属于以下情况之一者，经所在市人民政府批准，在一定期限内减免土地使用费：　　1、从事农、林、牧、渔业开发性的项目；　　2、与乡镇企业合资经营、合作经营的项目；　　3、兴办交通、能源、基础设施的项目；　　4、开发利用滩涂以及企业自行填海整治土地或者改造利用废弃土地的项目。　　第十三条　开办不以营利为目的的教育、文化、科学技术、卫生、体育和其他社会公益事业，免缴土地使用费；经批准，可以减免土地开发费。　　第十四条　土地使用费自外商投资企业取得土地使用权之日起计收，半年起算，按年缴纳；也可以按土地使用合同期限计算一次缴纳，但一次缴纳数最多不超过二十年。在已缴纳期间内土地使用费如有调整，不再追加或者追减。　　土地使用费、土地出让金，除国家另有规定外，由土地管理部门核收，按照规定上交财政。　　外商投资企业对取得使用权的土地，可以自行开发，也可以委托所在地土地管理部门开发。　　土地管理部门收取的土地开发费，用于为外商投资企业征用土地的补偿，原有建筑物的拆迁，人员安置，以及建设为外商投资企业直接配套的厂外公共设施等。　　第十五条　外商投资企业因施工、堆放材料构件等需要另外使用临时场地，应当向土地管理部门申请，经批准后，领取临时用地证书，并缴纳使用费。　　在临时场地上不得从事生产性、营业性或者其他营利性经营活动。临时场地使用期不得超过两年，使用期满，企业应当清理场地，负责恢复；土地管理部门应当注销其临时用地证书，收回临时用地。　　第十六条　土地开发费和土地使用费的缴纳：　　外资企业使用土地，由外资企业负责按期缴纳；　　中外合资经营企业、合作经营企业使用土地，以土地使用权作为中方出资的，由企业中方负责按期缴纳；未作为中方出资的，由企业负责按期缴纳。　　第十七条　各级土地管理部门对外商投资企业申报需要审批的文件，必须在接到之日起一个月内办理完毕。　　第十八条　在执行本办法发生争议时，当事人应当尽量通过协商或者调解解决。如协商或者调解无效，可以依法申请仲裁或者向人民法院提起诉讼。　　第十九条　香港、澳门、台湾的公司、企业和其他经济组织或者个人在本省投资兴办的企业，适用本办法。　　第二十条　本办法自公布之日起施行。