贵阳市城镇国有土地使用权出让和转让实施办法

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　罚　则第六章　附　则 第一章　总则　　第一条　为了改革城镇国有土地使用制度，加强土地管理，促进经济发展，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》，结合我市实际，制定本办法。　　第二条　国内外的公司、企业、其他组织或个人，除法律另有规定者外，均可依照本办法取得本市国有土地使用权（以下简称土地使用权），进行土地开发、利用和经营。　　第三条　本市城镇国有土地使用权出让，贯彻统一规划、统一征用、统一开发、统一管理、统一出让的原则。　　城镇国有土地使用权出让，不包括出让地块范围内的地下资源、埋藏物和市政公用设施。　　第四条　依照本办法取得的土地使用权，在使用期限内可以转让、出租、抵押、或用于其他经济活动，合法权益受国家法律保护。土地使用者开发、利用和经营土地，应遵守国家法律和省、市的法规、规章，不得损害社会公共利益。　　第五条　贵阳市土地管理局（以下简称市土地局）主管本市土地使用权出让及土地评估工作，依法对土地使用权的出让、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。贵阳市房地产管理局（以下简称市房管局）主管本市土地使用权转让、出租、抵押的经营管理工作。　　第六条　有下列情形之一者，须事先向土地局申请土地评估：　　（一）土地开发企业完成“三通一平”后，拟转让其土地使用权的；　　（二）中方企业以土地使用权作为股份与外方进行合资、合作的；　　（三）国有企业兼并、合并、联营、出售出租资产、破产清理等，涉及土地使用权转让、入股、出租行为的；　　（四）以土地使用权为条件进行联建、联营的；　　（五）以土地使用权作抵押贷款、经济担保的；　　（六）买卖、出租房屋涉及土地使用权转移的。　　第七条　土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止及有关的地上建筑物、其他附着物的登记，由市土地局、市房管局按照法律规定和各自的职责办理。　　登记文件可以公开查阅。第二章　土地使用权出让　　第八条　土地使用权出让，是指市人民政府以本市国有土地所有者的身份，将特定地块土地使用权在一定年限内让与土地使用者（以下简称受让人），由受让人向人民政府支付土地使用权出让金（以下简称出让金）的行为。　　出让金是指受让人为取得特定地块一定年期内的土地使用权，而提前支付给市人民政府的地价。出让金不含实际发生的配套费和土地开发成本。　　第九条　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）综合及其他用地５０年。　　第十条　出让的地块、用途和其他条件，由市土地局会同市建委、市规划局、市房管局等部门共同拟定方案，报经市人民政府批准后，由市土地局负责实施。　　第十一第　市土地局应向申请受让人提供下列资料：　　（一）土地的座落、四至范围、面积、地块的地面现状及地形图；　　（二）土地的规划用途、建筑容积率、密度和净空限制、建设项目完成的年限；　　（三）环境保护、园林绿化、卫生防疫、抗震和消防规范；　　（四）市政公用设施现状和建设计划；　　（五）受让人应具备的资格；　　（六）建筑物出售及管理的有关规定。　　第十二条　土地使用权出让可采取招标、拍卖方式，有重大项目的也可采取协议方式，具体程序和步骤由市土地局另行规定。　　以招标、拍卖方式出让土地使用权，应提前３０天登报公告有关事宜。　　第十三条　土地使用权出让应与建设项目相结合，由市土地局与受让人签订出让合同。　　出让合同一经签订，即具有法律效力，当事人负有全面履行合同规定的义务。　　第十四条　受让人应按合同规定支付出让金。逾期未全部支付的，市土地局有权解除合同，并可请求违约赔偿。　　第十五条　出让金的收缴，可采取货币、实物、承担市政设施配套建设项目作为政府入股资金，或市人民政府同意的其他方式支付。　　第十六条　市土地局应依照合同规定　，提供特定地块土地使用权；未按合同规定提供的，受让人有权解除合同，并可请求违约赔偿。　　第十七条　受让人在支付全部出让金后，应依照规定办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权。　　第十八条　受让人应按照土地使用权出让合同的规定和城市规划要求，开发、利用和经营土地。　　第十九条　受让人按土地使用权出让合同规定开发建设后，在使用期限内，其土地使用权可依法转让、出租、抵押或用于法律法规允许的其他经济活动。　　第二十条　受让人需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途时，应征得市规划局、市土地局同意并经市人民政府批准，依照本章的有关规定，重新签订土地使用权出让合同，调整出让金，并办理登记。　　第二十一条　土地使用权出让期满，受让人可按规定在期满前６０天书面申请续期，并重新签订出让合同，调整出让金。受让人未申请续期的，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由市人民政府无偿取得。受让人应交还土地使用证，并按规定办理注销登记。　　第二十二条　市人民政府对受让人依法取得的土地使用权不提前收回。特殊情况下，根据社会公共利益的需要，经市人民政府批准，市土地局可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际情况给予补偿。　　第二十三条　依照本办法取得土地使用权的受让人，符合下列情形的，可给予优惠：　　（一）一次交清出让金的，给予出让金额度１０％的优惠；　　（二）经市人民政府批准，对符合我市产业导向企业、产品出口企业和先进技术企业，有条件的给予减交或缓交出让金的优惠。第三章　土地使用权转让、出租、抵押　　第二十四条　土地使用权转让，是指受让人将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换、赠予。　　土地使用权出租，是指受让人作为出租人将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。　　土地使用权抵押，是指受让人作为抵押人将土地使用权向抵押权人作为债务担保的行为。　　第二十五条　土地使用权转让、出租、抵押应签订合同，并应依照本办法办理登记。　　第二十六条　划拨土地使用权未补办出让手续、补交出让金的，不得转让、出租、抵押。　　第二十七条　未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得转让、出租、抵押。　　第二十八条　土地使用权转让、出租、抵押时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让、出租、抵押；转让、出租、抵押地上建筑物、其他附着物所有权的，其土地使用权随之转让、出租、抵押。地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。　　第二十九条　土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登记文件所载明的权利、义务随之转移。地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的，应报经市土地局、市房管局批准。　　转让取得的土地使用年限应为出让合同规定的使用年限减去已使用年限后的剩余年限。　　第三十条　地上建筑物、其他附着物的土地使用权转让、出租、抵押由市土地局办理。　　第三十一条　市房管局自接到土地使用权转让、出租、抵押登记的书面申请，应在十五日内回复申请人。　　第三十二条　土地使用权转让所发生的土地增值，转让人应缴纳土地增值费。土地增值１００％以下的（含１００％），按增值额的１５％缴纳；增值在１００－２００％（含２００％）的，按３０％缴纳；增值在２００－３００％（含３００％）的，按４０％缴纳；增值在３００％以上的，按５０％缴纳。　　土地增值额为本次交易价格减去转让收回成本的余额。　　第三十三条　土地使用权出租租金额高于同期市场价格时，出租人应按本办法第三十二条规定比例，缴纳土地租赁增值费。　　第三十四条　土地使用权转让价格明显低于同期市场价格时，市人民政府有权优先购买；土地使用权转让的价格不合理上涨时，市人民政府可采取必要措施。　　第三十五条　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的，依照本办法第二十条规定办理。第四章　划拨土地使用权　　第三十六条　划拨土地使用权，是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权。　　第三十七条　土地使用者以划拨土地使用权作价入股、联营、联建或以地易物等，应视为土地使用权转让。　　第三十八条　符合下列条件的，经市土地局和市房管局批准，划拨土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、出租、抵押。　　（一）受让人为公司、企业、其他经济组织或个人；　　（二）领有国有土地使用证；　　（三）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；　　（四）依照本办法第二章的规定签订土地使用权出让合同，向市人民政府补交出让金或以转让、出租、抵押所获收益抵交出让金。　　转让、出租、抵押划拨土地使用权的，依照本办法第三章规定办理。　　第三十九条　以划拨土地使用转让、出租、抵押收益抵交土地使用权出让金的具体办法由市土地局制定，报市人民政府批准后执行。　　第四十条　以划拨方式取得土地使用权的土地使用者，因迁移、解散、撤销、破产或其他原因而停止使用土地的，市人民政府应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。　　对划拨土地使用权，市人民政府根据城市建设的需要和城市规划的要求可以无偿收回，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，对地上建筑物、其他附着物应根据有关规定给予补偿。第五章　罚　则　　第四十一条　违反本办法规定转让、出租、抵押土地使用权的，按非法转让土地查处，没收非法所得，并对当事人处以非法交易额５０％－２００％的罚款，对主管人员给予行政处分。　　第四十二条　无权批准出让、转让、出租、抵押土地使用权的单位或个人非法批准出让、转让、出租、抵押土地使用权的，其批准文件（出让合同及转让　、出租、抵押合同）无效，由此引起合同无效而造成的所有经济损失，由非法审批的单位或个人承担。　　第四十三条　瞒报、谎报转让、出租土地使用权收益的，没收全部非法所得，并处以隐瞒金额１０％－５０％的罚款。　　第四十四条　未按合同规定的期限和条件开发、利用土地的，市土地局应予以纠正，并根据情节给予警告、罚款，直至无偿收回土地使用权的处罚。　　第四十五条　国家工作人员在土地使用权的出让、转让、出租、抵押活动中，收受贿赂或挪用、截流土地使用权出让金和土地增值费的，依法追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。　　第四十六条　当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知书之日起十五日内向人民法院起诉。逾期不起诉又不履行行政处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。第六章　附　则　　第四十七条　依照本办法取得土地使用权的个人，其土地使用权可以继承。　　第四十八条　依据本办法规定取得的国有土地收益，应作为专项基金，主要用于城市基础设施建设、土地开发和发展农业。　　第四十九条　本办法的具体应用由本市土地局负责解释。　　第五十条　本办法自发布之日起施行。