

四川省城镇国有土地使用权 出让和转让实施办法

四川省人民政府令

第 32 号

《四川省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》已经一九九二年九月二十八日省人民政府第八十八次常务会议讨论通过，现予发布施行。

省长：张皓若

一九九二年十月二十九日

第一章 总 则

第一条 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》的规定，结合四川实际，制定本办法。

第二条 四川省行政区域内城市、建制镇、工矿区范围内国有土地使用权的出让和转让适用本办法。

第三条 中华人民共和国境内外的公统、企业、其他经济组织和个人，除法律另有规定外，均可依照本办法取得国有土地使用权，进行土地开发、利用、经营。

第四条 依照本办法规定取得土地使用权的土地使用者，其使用权在使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受法律保护。地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。

第五条 县级以上人民政府、地区行政公署土地管理部门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。

查。

第六条 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，由政府土地管理部门、房产管理部门依照法律和国务院的有关规定办理。

第二章 土地使用权出让

第七条 土地使用权出让是指国家以土地所有者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。

第八条 土地使用权的出让，由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行。

市、县人民政府土地使用权出让的方案，由市、县人民政府土地管理部门会同计划、城市规划、建设、房产管理部门共同拟定，经市、县人民政府审查同意，报上级人民政府、地区行政公署批准后，由市、县土地管理部门实施。

出让土地使用权所需用地的审批权限，按照《四川省土地管理实施办法》的规定执行。

第九条 土地使用权出让必须签订合同。土地使用权出让合同应当按照平等、自愿、有偿的原则，由市、县人民政府土地管理部门（以下简称出让方）与土地使用者签订。

第十条 土地使用权的出让年限：

（一）居住用地不超过七十年；

(二) 工业用地不超过五十年;

(三) 教育、科技、文化、卫生、体育用地不超过五十年;

(四) 商业、旅游、娱乐用地不超过四十年;

(五) 综合或者其它用地不超过五十年。

第十一条 土地使用权出让可以分别采取协议、招标、拍卖方式进行。

第十二条 以协议方式出让土地使用权的程序:

(一) 由申请人向出让方提出书面申请, 索取有关土地出让文件和资料;

(二) 申请人向出让方提交资信、资质证明文件、土地使用方案, 出让方依据经批准的土地使用权出让方案, 在三十日内给予答复;

(三) 经协商一致, 由出让方与申请人签订出让合同。

第十三条 以招标方式出让土地使用权的程序:

(一) 由市、县人民政府发布招标出让公告;

(二) 投标者到出让方领取招标文件, 交纳投标保证金, 按招标文件规定投标;

(三) 市、县人民政府土地管理部门会同有关部门组成评标委员会, 确定中标者, 发给中标者通知书, 未中标者所交投标保证金(不计息)在决标次日起七日内退还;

(四) 中标者接到中标通知书三十日内同出让方签订土地使用权出让合同。

第十四条 以拍卖方式出让土地使用权的程序:

(一) 市、县人民政府发布拍卖公告;

(二) 竞买者向出让方索取拍卖须知、土地使用权出让合同(式样)等文件资料, 经资质、资信审查后, 交付保证金, 领取应

付;

(三) 出让方主持拍卖, 经过叫价应价拍卖成交后, 当场与竞买成交者签订土地使用权出让合同, 竞买成交者所交保证金可抵交出让金, 竞买未成交者所交保证金(不计息)在拍卖成交次日起七日内退还。

第十五条 土地使用权出让的区域性基准地价, 由省人民政府物价、土地管理部门会同财政、建设、城市规划、房产管理部门根据国家规定区域指导地价拟定, 报省人民政府批准。

土地使用权出让标定地价, 由市、县人民政府物价、土地管理部门会同财政、建设、城市规划、房产管理部门根据区域性基准地价拟定, 报同级人民政府批准, 并报上一级土地管理部门备案。

第十六条 土地使用权出让合同应具备以下主要内容:

(一) 地块位置、面积、用途和土地使用权出让期限;

(二) 出让金金额, 缴纳币种、方式和缴纳时间;

(三) 交付土地使用权的时间;

(四) 投资开发、利用土地的期限、条件及投资总额;

(五) 争议解决方式;

(六) 违约责任。

第十七条 土地使用权出让合同签订后, 土地使用者应在六十日内支付全部土地使用权出让金。逾期未全部支付的, 出让方有权解除合同, 并可按合同约定请求土地使用权出让金百分之五以内的违约赔偿; 出让方未按合同规定提供土地使用权的, 土地使用者有权解除合同, 并可按合同约定请求土地使用权出让金总额百分之五的违约赔偿。

第十八条 土地使用者在支付全部土地使用权出让金后, 应当依照规定办理登记,

领取土地使用证，取得土地使用权。

第十九条 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。

第二十条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，须经市、县人民政府土地管理部门和城市规划部门审核，报原审批机关批准，重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记。

第三章 土地使用权转让

第二十一条 土地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。

第二十二条 土地使用者转让土地使用权，应当具备下列条件：

（一）付清全部出让金；

（二）按土地使用权出让合同的规定开发、利用，且投入开发建设的资金已达到出让合同规定总投资额百分之三十以上；

（三）持有土地使用证及其地上建筑物、其他附着物合法所有权证；

（四）土地不在城市房屋拆迁封户范围内。

第二十三条 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。

第二十四条 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；地上建筑物、其他附着物所有权转让时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

第二十五条 转让土地使用权的双方当事人必须签订转让合同，并于合同签订之日

起三十日内分别到市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门办理土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权过户登记，换领土地使用证和房屋产权证。以交换、赠与方式转让土地使用权的，签订合同后，可以办理公证；当事人一方要求办理公证的，应当办理公证。

土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的，应当经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门审查批准，并办理过户登记。

第二十六条 土地使用权转让时，该地块发生增值的，转让人应当向市、县人民政府缴付土地增值费。

土地使用权转让价格低于市场价格的市、县人民政府有优先购买权。

土地使用权转让的市场价格不合理上涨时，市、县人民政府可以采取增加土地使用权出让的数量或者规定转让土地使用权出让的数量或者规定转让土地使用权的最高限价等措施。

第二十七条 土地使用权转让后，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。需要改变土地使用权出让合同规定内容的，依照本办法第二十条规定办理。

第四章 土地使用权出租

第二十八条 土地使用权出租是指土地使用者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。

出租土地使用权必须符合本办法第二十二条的规定。

第二十九条 土地使用权出租时，其地上建筑物、其他附着物随之出租；地上建筑物、其他附着物出租时，其使用范围内的土

地使用权随之出租。

第三十条 土地使用权出租，出租人与承租人必须签订租赁合同。

租赁合同不得违反国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

出租地上建筑物、构筑物土地使用权随之出租的，由出租人在合同签订之日起十五日内到当地房产管理部门办理登记。土地使用权出租无地上建筑物、构筑物的，由出租人在合同签订之日起十五日内到当地管理部门办理登记。

第三十一条 土地使用权出租后，出租人必须继续履行土地使用权出让合同的规定。

第三十二条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权属多人共有的，其中某出租人出租自己所享有的部分时，在同等条件下，其他共有人有优先承租权。

第三十三条 土地使用权租赁合同期满需要续租的，租赁双方必须重新签订租赁合同，出租人应在规定时间内到原登记机关重新办理登记。

第三十四条 房产管理部门应将出租地上建筑物、构筑物随之出租土地使用权的登记情况，按季度抄送同级土地管理部门。

第五章 土地使用权抵押

第三十五条 土地使用权抵押是指土地使用者作为抵押人，将其依法取得土地使用权抵押权人作债务担保的行为。

第三十六条 土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押；地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。

抵押土地使用权必须符合本办法第二十二条的规定。

第三十七条 土地使用权抵押时，抵押人与抵押权人必须签订抵押合同。

抵押地上建筑物、构筑物土地使用权随之抵押的，抵押人应在合同签订之日起三十日内到当地房产管理部门办理登记；抵押土地使用权无地上建筑物、构筑物的，抵押人应在合同签订之日起三十日内到当地土地管理部门办理登记。

土地使用权的抵押年限，不得超过原出让合同或转让合同规定的有效年限。

第三十八条 以共有土地使用权设定抵押的，抵押人只能以其所占有的份额为限，并应当书面通知其他共有人。

第三十九条 抵押权人依照法律、法规和抵押合同规定，以拍卖方式处分抵押的土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权，须在县级以上（含县级，下同）人民政府规定场所进行。

第四十条 抵押权因债务清偿或其它原因消灭的，抵押人应在三十日内到原登记机关办理注销登记。

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，应在三十日内到市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门办理过户登记。

第六章 土地使用权终止

第四十一条 土地使用权因土地使用权出让合同规定的使用年限届满，提前收回及土地灭失等原因而终止。

第四十二条 土地使用权期满，不继续使用的，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。土地使用者应当交还土地使用证，按规定办理土地使用证和房屋产权证注销登记。

第四十三条 土地使用权的使用年限届

满，土地使用者需继续使用的，应在土地使用权出让合同期满六十日前，向市、县人民政府土地管理部门提交续期申请，并依照本办法第二章规定重新签订合同，支付土地使用权出让金，办理登记手续。

第四十四条 国家对土地使用者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，国家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相应的补偿。

第七章 划拨土地使用权的 转让、出租和抵押

第四十五条 划拨土地使用权是指土地使用者通过各种方式依法从国家无偿取得的土地使用权。

第四十六条 符合下列条件的，经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，其划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让、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）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）依照本办法的规定签订土地使用权出让合同；

（五）向当地市、县以上人民政府交足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，转让划拨土地发生增值的，应在补交或抵交出 让 金后，向市、县人民政府缴纳土地增值费。

转让、出租、抵押划拨土地使用权的，分别依照本办法第三章、第四章、第五章的规定办理。

第四十七条 取得划拨土地使用权的使用者，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土地使用权，并可依照本办法规定予以出让。

市、县人民政府根据城市建设需要和城市规划的要求，可以对已经划拨的土地使用权无偿收回。

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。

第八章 罚 则

第四十八条 土地使用者未按土地使用权出让合同的规定开发、利用、经营土地的，由市、县人民政府土地管理部门责令限期纠正，并根据情节给予警告、处每平方米十五元以下罚款；对情节特别严重逾期不纠正的，无偿收回土地使用权。

第四十九条 未经批准擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的，由市、县人民政府土地管理部门没收其非法收入，根据情节可并处非法收入额二倍以下的罚款。

第五十条 未按本办法规定办理登记的，土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押合同无效，由登记机关按土地使用权转让、出租、抵押面积每平方米处五元的罚款。

第五十一条 本办法规定的罚款，按《四川省罚款和没收财物行政处罚管理办法》的规定执行。

第五十二条 当事人对行政处罚决定不服的，有权依法向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议或向人民法院提起诉讼。

第九章 附 则

第五十三条 个人依照本办法规定取得的土地使用权，可以依法继承，并按本办法规定办理登记。

第五十四条 土地使用者必须依照国家税收法规的规定纳税。

第五十五条 本办法规定的土地出让金由市、县人民政府土地管理部门收取，收取管理办法按国家有关规定执行。

土地增值费由市、县人民政府房产管理部门收取，具体收取、使用、管理办法由省

财政、物价部门会同土地管理、建设部门制定。

第五十六条 城市、建制镇、工矿区以外的国有土地，经县级以上人民政府批准，其国有土地使用权出让、转让，参照本办法执行。

第五十七条 民族自治地方可依照本办法制定变通规定。

第五十八条 本办法自发布之日起施行。