唐山市城镇国有土地使用权出让转让管理条例

（1995年6月27日唐山市第十届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 经1995年9月13日河北省第八届人民代表大会常务委员会第十六次会议批准 于1997年9月25日公布 自1995年11月15日起施行；1997年6月25日唐山市第十届人民代表大会常务委员会第二十八次会议修正 经1997年9月3日河北省第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准 于1997年9月10日公布施行；根据2002年5月18日唐山市第十一届人民代表大会常务委员会第三十次会议《关于修改〈唐山市城镇国有土地使用权出让转让管理条例〉的决定》第二次修正 经2002年7月30日河北省第九届人民代表大会常务委员会第二十八次会议批准 于2002年8月5日公布施行；根据2010年8月26日唐山市第十三届人民代表大会常务委员会第二十一次会议关于修改部分地方性法规的决定修改 经2010年9月29日河北省第十一届人民代表大会常务委员会第十九次会议批准 于2010年10月8日公布施行）

第一章 总 则

第一条 为加强对国有土地的管理，维护土地市场秩序，保护国有土地权利人的合法权益，保障土地资源的合理开发利用，促进城镇建设和经济发展，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》和有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本市行政区域内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可依照本条例取得国有土地使用权进行土地开发、利用、经营。

第三条 市、县（市）人民政府国土资源管理部门，负责对本辖区内国有土地使用权的出让、转让、出租、抵押、终止实施统一监督管理。

土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止，由市、县（市）人民政府国土资源管理部门进行登记，负责权属管理；地上建筑物、构筑物由房产管理部门进行登记，负责权属管理；其他附着物的管理，按照国家有关规定办理，必要时须经国家公证机关公证。

第四条 各级人民政府应当加强对“十分珍惜和合理利用每寸土地，切实保护耕地”的宣传教育，提高全体公民特别是各级领导干部的国土意识和法制观念。

第五条 各级人民政府必须将国有土地使用权出让和合理开发利用土地资源纳入国民经济和社会发展计划，并向同级人民代表大会或者其常务委员会报告有关情况。

第六条 一切单位和个人都有保护土地资源、执行本条例的义务，并有权对浪费和破坏土地资源及违反本条例的单位和个人进行检举和控告。

各级人民政府对保护土地资源和贯彻执行本条例有显著成绩的单位和个人，应当给予表彰和奖励。

第七条 有偿使用国有土地，土地使用者应当缴纳国有土地使用费（土地出让金、土地使用金、地租），国有土地使用费全部上缴财政。

第二章 土地使用权出让

第八条 本条例所称土地使用权出让，是指市、县（市）人民政府将国有土地使用权在一定年限内让予土地使用者依法开发、经营、使用，并由土地使用者向国家支付出让金的行为。

第九条 使用国有土地除法律规定实行行政划拨的外，必须办理出让手续。

开发建设需要使用城镇规划区内集体所有土地的，应当先由市、县（市）人民政府依法征用为国有土地，再进行出让。

国有土地地下各类资源、埋藏物等不在出让范围之内。

第十条 土地使用权出让，由市、县（市）人民政府有计划、有步骤地进行。出让的每幅地块、用途、年限和其他条件，由市、县（市）人民政府国土资源管理部门会同城市规划、建设、房产、国有资产等管理部门共同拟定方案，按照国务院规定，报经有批准权的人民政府批准后，由市、县（市）人民政府国土资源管理部门实施。

第十一条 土地使用权出让时的基准地价和标定地价，由市、县（市）人民政府国土资源管理部门会同财政、国有资产、物价、城市规划等有关管理部门共同制定，经市、县（市）人民政府批准后定期调整公布。

第十二条 市、县（市）人民政府国土资源管理部门与土地使用者签订出让合同。

土地使用权出让，土地使用者应按照有关规定缴纳定金，待土地使用权出让金全部交清后，定金退还土地使用者。

第十三条 土地使用权出让最高年限由市、县（市）人民政府国土资源管理部门按照国务院的规定在下列范围内核定：

（一）公寓、住宅用地七十年；

（二）工业、交通用地五十年；

（三）教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；

（四）商业、旅游、娱乐用地四十年；

（五）综合用地和其他用地五十年。

第十四条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者协议的方式。

采取双方协议方式出让土地使用权的，出让金不得低于按国家规定所确定的最低价。

第十五条 土地使用者按合同约定支付全部出让金后，市、县（市）人民政府按照有关规定向土地使用者发放国有土地使用证。

第十六条 土地使用者应当按照土地使用权出让合同约定和城市规划的要求开发、利用、经营土地。需要改变出让合同约定的土地用途和城市规划、建筑要求时，必须取得出让方和市、县（市）人民政府城市规划管理部门同意，签订土地使用权出让合同变更协议，或者重新签订出让合同，并相应调整土地使用权出让金。

第十七条 出让合同的一方违反合同约定，另一方有权解除合同，并可以依法请求违约赔偿。

第十八条 土地使用者自取得土地使用权之日起，应当向市、县（市）人民政府国土资源管理部门缴纳土地使用金。

第三章 土地使用权转让

第十九条 本条例所称土地使用权转让，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。

第二十条 土地使用权转让应当符合下列条件：

（一）必须是以出让方式取得的土地使用权；

（二）按照出让合同约定已经支付全部出让金并取得土地使用权证书；

（三）按照出让合同约定进行投资开发，投入建设资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已确定施工进度和竣工交付日期；属于成片开发土地的，形成工业用地或者其他建设用地条件；

（四）必须在合同约定的期限内。

第二十一条 下列土地使用权不得转让：

（一）以出让方式取得的土地使用权，不符合本条例第二十条规定的条件的；

（二）司法机关和行政机关依法裁定、决定查封或者以其他形式限制房地产权利的；

（三）共有房地产，未经其他共有人书面同意的；

（四）未依法登记，领取权属证书的；

（五）权属有争议的；

（六）法律、法规禁止转让的其他情形。

第二十二条 土地使用权转让时，其地上建筑物和其他附着物的所有权随之转让。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物的所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让。但作为动产转让的除外。

第二十三条 属于成片开发土地的，其土地使用权可以分割转让，地上建筑物和构筑物分割转让的，其使用范围内的土地使用权随之转让。分割转让土地使用权，边界应该清晰，边界确实不能划分的，土地使用者在其共有土地上拥有的使用权份额，按其拥有的建筑物、构筑物的建筑面积占总面积的比例确定。

土地使用权和地上建筑物、构筑物所有权分割转让的，应当报市、县（市）人民政府国土资源、房产、城市规划、国有资产等管理部门批准，并按规定办理变更登记。

第二十四条 土地使用权转让时，转让方与受让方应当签订转让合同。

第二十五条 转让土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，双方应在合同签订之日起十五日内到市、县（市）人民政府国土资源管理和房产管理部门办理权属变更登记。

第二十六条 土地使用权转让时，该地块发生土地增值的，转让人应当按国家有关规定到税务主管部门缴纳土地增值税。

第二十七条 土地使用权转让时，应当由具有土地估价资格的估价机构对土地价格进行评估，土地估价报告按照国家有关规定报市、县（市）人民政府国土资源管理部门备案。

第二十八条 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。

第二十九条 土地使用权转让后，土地使用者需要改变土地使用权转让合同规定的土地用途和城市规划、建筑要求的，应依照本条例第十六条规定办理。

第三十条 土地使用者通过转让方式取得土地使用权，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使用者已使用年限后的剩余年限。

第三十一条 土地使用者转让以划拨方式取得的土地使用权的，必须经有批准权的人民政府批准，由受让方办理土地使用权出让手续缴纳出让金后，市、县（市）人民政府吊销原土地使用者的土地使用权证书，办理土地使用权登记手续后，向受让方发放土地使用权证书。

土地使用者转让以划拨方式取得的土地使用权报批时，有批准权的人民政府按照国务院规定决定可以不办理土地使用权出让手续的，转让方应按照规定将转让房地产所获收益中的土地收益上缴国家或者作其他处理。

第四章 土地使用权出租

第三十二条 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。

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，土地使用权不得出租。

第三十三条 土地使用权出租，出租人和承租人应当签订租赁合同。

租赁合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

第三十四条 出租人在签订租赁合同后十五日内，按有关规定到市、县（市）人民政府国土资源管理和房产管理部门办理土地、房产租赁登记手续，并向物价管理部门申报出租价格。

第三十五条 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。

第三十六条 土地使用者出租以划拨方式取得的土地使用权的，必须经有批准权的人民政府批准，并到市、县（市）人民政府国土资源管理部门办理租赁登记手续，按年度缴纳地租。

第五章 土地使用权抵押

第三十七条 土地使用权抵押，是指土地使用者以出让方式取得的土地使用权作为抵押人向抵押权人提供债务履行担保的行为。

第三十八条 土地使用权抵押时，其地上建筑物和其他附着物同一所有权的随之抵押。地上建筑物及其他附着物所有权抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。

第三十九条 土地使用权抵押时，抵押双方应当签订抵押合同。抵押合同不得违背国家法律、法规及出让合同的规定。抵押双方应当持抵押合同到市、县（市）人民政府国土资源管理、房产管理部门办理抵押登记。

第四十条 抵押人到期不能履行债务或者在抵押权存续期间依照法律程序宣告破产的，抵押权人有权依法以抵押的土地使用权拍卖所得的价款优先受偿，在拍卖之前，应当由具有土地估价资格的估价机构评估，土地估价报告报市、县（市）人民政府国土资源管理部门备案。

第四十一条 设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，应当从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金后，抵押权人方可优先受偿。

因处分抵押物而获得土地使用权和其地上建筑物及其他附着物所有权的，应按本条例有关转让的规定，向市、县（市）人民政府国土资源管理、房产管理、国有资产管理部门办理权属变更登记。

第四十二条 抵押权因债务清偿或者其他原因而消灭，抵押双方应当在抵押合同终结后十五日内，向市、县（市）人民政府国土资源管理和房产管理部门办理抵押登记注销手续。

第六章 土地使用权终止

第四十三条 土地使用权因土地使用权出让合同约定的使用年限届满或提前收回等原因而终止。

土地使用权终止后，土地使用权由市、县（市）人民政府国土资源管理部门无偿收回。

第四十四条 土地使用者需要在土地使用权出让合同约定的使用年限届满后继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签订土地使用权出让合同，依照本条例的规定支付土地使用权出让金，办理登记。

第四十五条 市、县（市）人民政府对土地使用者依法取得的土地使用权不得在合同约定的使用年限内收回。但在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照有关法律程序提前收回，并给予相应的补偿。

第七章 法律责任

第四十六条 土地使用者未按出让合同约定的期限和条件开发利用土地的，市、县（市）人民政府国土资源管理部门责令限期纠正，超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，可以征收相当于土地使用权出让金百分之二十以下的土地闲置费；满二年未动工开发的，可以无偿收回土地使用权，但不可抗力的除外。

第四十七条 对违反本条例第二十条规定的单位和个人，由国土资源管理部门没收其非法所得，并处非法所得百分之五十以下的罚款。

第四十八条 对瞒报、谎报转让、出租金额的，国土资源管理部门应责令补交其逃漏部分，并处以双方逃漏金额一至二倍的罚款。

第四十九条 违反本条例第十八、二十五、三十一、三十六、四十一条规定的，由国土资源管理部门责令限期缴纳土地出让金、使用金、地租，没收非法所得，可以并处非法所得百分之五十以下的罚款。

第五十条 行政执法人员，必须严格执法、尽职尽责，对玩忽职守、徇私舞弊的，视情节轻重给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十一条 对妨碍行政执法人员依法履行公务和侮辱、殴打行政执法人员的，依据《中华人民共和国治安管理处罚法》处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十二条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法申请复议或者向人民法院起诉。逾期不申请复议、不起诉又不履行处罚决定的，作出行政处罚决定的机关可以依法申请人民法院强制执行。

第八章 附 则

第五十三条 市人民政府根据本条例制定实施细则。

第五十四条 本条例自1995年11月15日起施行。