郑州市国有土地有偿使用条例

（2003年4月30日郑州市第十一届人民代表大会常务委员会第三十七次会议通过　2003年8月2日河南省第十届人民代表大会常务委员会第四次会议批准）

目　　录

第一章　总则

第二章　国有土地使用权出让

第三章　国有土地租赁

第四章　国有土地使用权作价出资或者入股

第五章　法律责任

第六章　附则

第一章　总则

第一条　为加强国有土地有偿使用管理，合理开发、利用国有土地，促进社会经济发展，根据《中华人民共和国土地管理法》等有关法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条　在本市行政区域内国有土地的有偿使用及其相关活动，适用本条例。

第三条　建设单位使用国有土地，应当以有偿方式取得；但依照法律、行政法规采取划拨方式的除外。

国有土地有偿使用的方式包括：

（一）国有土地使用权出让；

（二）国有土地租赁；

（三）国有土地使用权作价出资或者入股；

（四）法律、法规规定的其他方式。

第四条　有偿使用国有土地，应当由市、县（市）、上街区人民政府从政府储备的土地中供应。

第五条　市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内国有土地有偿使用管理工作。

城市规划、建设、房产、财政等有关行政管理部门应当在各自职责范围内，协同做好国有土地有偿使用管理工作。

第六条　国有土地有偿使用收入全额上缴财政，纳入预算管理。

第二章　国有土地使用权出让

第七条　市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门应当会同有关部门，根据土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划，拟订国有土地使用权出让年度计划，报经同级人民政府批准后向社会公布。

第八条　出让地块确定后，市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门会同城市规划、建设、房产等有关行政管理部门，就出让地块的用途、年限、方式和其他条件拟订出让方案，报经同级人民政府批准后予以公布。

出让方案由市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门组织实施。

第九条　国有土地使用权出让可以采取招标、拍卖、挂牌和协议方式。

出让国有土地使用权，有下列情形之一的，应当采取招标、拍卖或者挂牌方式：

（一）作为商业、旅游、娱乐、商品住宅等各类经营性用地的；

（二）前项规定用途以外的土地，同一宗地有两个以上意向用地者的；

（三）因抵押权实现处置国有划拨土地的；

（四）人民法院依法裁定处置国有划拨土地的；

（五）法律、法规规定的其他情形。

第十条　招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权，市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门应当根据出让方案，编制招标、拍卖、挂牌文件，并提前二十日发布公告，公布地块基本情况、投标或者竞买时间、地点等有关事项。

第十一条　招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权，市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门应当根据土地估价结果拟定标底或者底价，报同级人民政府审核确定。

招标标底和拍卖、挂牌底价应当保密。

第十二条　采取招标、拍卖方式出让国有土地使用权的，符合条件的投标人或者竞买人不得少于三人；采取挂牌方式出让国有土地使用权的，挂牌时间不得少于十个工作日。

招标、拍卖、挂牌的具体程序按照有关规定执行。

第十三条　除本条例第九条第二款规定的情形外，符合条件的意向用地者只有一人时，可以采取协议方式出让国有土地使用权。

采用协议方式出让国有土地使用权的，市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门应当委托具有相应资质的土地评估机构进行地价评估，并根据地价评估结果拟定协议价格，报同级人民政府审核确定。

拟定和审核确定协议出让价格实行集体会审制度。土地使用权出让协议结果应当向社会公布。

第十四条　协议出让价不得低于协议出让最低价。

协议出让最低价由市、县（市）、上街区人民政府参照基准地价、标定地价和宗地评估地价事先确定。

第十五条　国有土地使用权出让由市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地使用权出让合同。

签订国有土地使用权出让合同，应当使用国家规定的统一合同文本。

第十六条　国有土地使用权出让合同签订后，受让方应当在六十日内按合同约定的方式支付全部土地使用权出让金，出让方应按合同约定的期限交付土地。

出让成片开发用地，可以采取一次出让、分期付款、分期提供土地的方式。具体办法由市人民政府另行制定。

第十七条　国有土地使用权出让合同签订后，受让方应当向城市规划部门申请领取建设用地规划许可证。

受让方按出让合同约定支付土地使用权出让金后，应当向市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门申请办理国有土地使用权登记手续。市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门应当在收到申请之日起三十日内为其办理土地使用权登记手续，并颁发土地使用证。

第十八条　受让方应当按照国有土地使用权出让合同的约定和城市规划要求开发、利用土地。

受让方需要改变国有土地使用权出让合同规定的土地用途的，应当经市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门同意，并报同级人民政府批准。在城市规划区内改变土地用途的，在报批前应当经市、县（市）、上街区城市规划部门审查同意。

经批准改变土地用途的，应当重新签订国有土地使用权出让合同。

第十九条　转让以出让方式取得的国有土地使用权，应当符合法律、法规规定和合同约定的转让条件。不符合转让条件的，土地行政主管部门不得办理土地变更登记手续。

第三章　国有土地租赁

第二十条　有下列情形之一的，经市、县（市）、上街区人民政府批准，可以实行国有土地租赁：

（一）以划拨方式取得使用权的国有土地发生使用权转让、场地出租、企业改制、土地用途改变等情形，依法应当实行有偿使用的；

（二）土地用于修建临时建筑物或者使用期较短的；

（三）新增建设用地的有偿使用不宜或者不能采取出让方式的；

（四）法律、法规、规章规定可以实行国有土地租赁的其他情形。

经营性房地产开发用地，不实行租赁。

第二十一条　租赁国有土地，租期不得超过法律规定的同类用途土地出让的最高年限。

第二十二条　国有土地租赁可以采取招标、拍卖、挂牌和协议方式。国家规定应当采取招标、拍卖、挂牌方式的，从其规定。

第二十三条　采取招标、拍卖、挂牌方式租赁国有土地，由市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门根据土地估价结果拟定标底或者底价，报同级人民政府审核确定。

采取招标、拍卖、挂牌方式租赁国有土地，其具体程序参照本条例第十条、第十二条的规定执行。

第二十四条　采取协议方式租赁国有土地，租金不得低于按国家规定的最低地价折算的本地区最低租金标准。

拟定和审核确定租金标准实行集体会审制度。协议租赁结果应当向社会公布。

采取协议方式租赁国有土地，其具体程序按国家有关规定执行。

第二十五条　国有土地租赁由市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订租赁合同。

第二十六条　国有土地租赁关系成立后，承租人应当按照合同的约定，按时支付租金，合理开发、利用土地。

第二十七条　承租人根据租赁合同的约定或者经土地行政主管部门同意，可以依法将承租的土地使用权转租、抵押或者转让国有土地租赁合同。

第二十八条　在国有土地租赁期限内，承租人要求将有偿使用的方式由租赁变更为出让的，应当经土地行政主管部门批准；在依照本条例第二章的有关规定办理出让手续后，原租赁关系终止。

第二十九条　在国有土地租赁期限内，国有土地使用权不得收回；因社会公共利益确需提前收回的，应当依法给予承租人相应的补偿。

第四章　国有土地使用权作价出资或者入股

第三十条　在国有企业改制过程中，可以采取作价出资或者入股方式处置该企业原来以划拨方式取得的国有土地使用权。

国有土地使用权作价出资或者入股形成的国有股权，由国有资产管理机构统一持有。

第三十一条　国有土地使用权作价出资或者入股方案由拟改制的国有企业编制，并依照规定程序报批。

第三十二条　对作价出资或者入股的地块，由拟改制的国有企业委托有相应资质的土地评估机构进行地价评估。土地评估机构出具的土地评估报告经国有资产管理机构审核后报土地行政主管部门备案。

第三十三条　拟改制的国有企业应当自国有土地使用权作价出资或者入股方案被批准之日起三十日内按照有关规定办理国有资本金转增手续，并向土地行政主管部门申请办理国有土地登记手续；土地行政主管部门应当自收到申请之日起三十日内审查办理完毕。

第三十四条　省级以上人民政府批准实行授权经营或者国家控股公司试点的企业采用作价出资或者入股方式处置国有土地使用权，按国家有关规定执行。

第五章　法律责任

第三十五条　未按国有土地出让合同规定的条件和期限开发、利用土地的，由市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门责令限期改正，并可处以土地出让金百分之十以上百分之三十以下的罚款；情节严重或者逾期不改正的，依法无偿收回国有土地使用权。

第三十六条　国有土地承租人有下列行为之一的，由市、县（市）、上街区人民政府土地行政主管部门责令限期改正；逾期不改正的，可以解除合同，依法无偿收回国有土地使用权：

（一）未按合同规定开发建设的；

（二）未按时交纳租金的；

（三）未经土地行政主管部门同意转租土地或者转让国有土地租赁合同的。

第三十七条　在招标、拍卖、挂牌过程中，中标人、竞得人有下列行为之一的，中标、竞得结果无效；给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）提供虚假文件隐瞒事实的；

（二）采取行贿、恶意串通等非法手段中标、竞得的。

第三十八条　土地评估机构的评估结果失实的，其评估结果无效；造成严重后果的，依法追究其法律责任。

第三十九条　有下列情形之一，由有关部门给予直接责任人和主管人员行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（一）低价出让、租赁国有土地的；

（二）随意决定减免地价的；

（三）挤占、挪用土地收益的；

（四）越权干预土地使用权招标、拍卖、挂牌活动的；

（五）泄露标底或者底价，与投标人、竞买人恶意串通的；

（六）弄虚作假，伪造证件、材料，为有关单位或者个人办理国有土地有偿使用手续的；

（七）违反法律、法规的其他情形。

第六章　附则

第四十条　本条例自2003年10月1日起施行。