

# 江西省城市国有土地使用权 出让和划拨管理条例

(1995年4月29日江西省第八届人民代表大会常务委员会第十五次会议通过 1997年6月20日江西省第八届人民代表大会常务委员会第二十八次会议第一次修正 2010年11月26日江西省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议第二次修正)

## 目 录

第一章 总则

第二章 土地使用权出让

第三章 土地使用权划拨

第四章 权属登记和管理

第五章 法律责任

## 第六章 附则

### 第一章 总则

第一条 为加强城市国有土地使用权的管理,发挥国有土地的经济效益,根据国家有关土地、城市规划、房地产管理方面的法律、法规的规定,结合本省实际,制定本条例。

第二条 本条例适用于本省城市规划区范围内国有土地使用权(以下简称土地使用权)出让、划拨,以及与划拨有关的转让、出租、抵押活动。但地下的各类自然资源、埋藏物、隐藏物和市政公用设施除外。

第三条 开发、利用城市国有土地,进行土地使用权转让、出租、抵押或者用于其他经济活动,均必须依法取得土地使用权。

第四条 县级以上人民政府(不包括市辖区人民政府,下同)应当对建设用地实行统一规划、统一征收、统一开发、统一出让或者划拨、统一管理。

城市规划区内集体所有的土地,经市、县人民政府依法征收

转为国有土地后，方可有偿出让或者划拨该幅土地的使用权。

统一征地办法由省人民政府另行规定。

第五条 县级以上人民政府土地主管部门负责本行政区域建设用地的统一征收，主管城市土地使用权的出让、划拨以及土地权属登记和管理，依法对土地使用权的转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

县级以上人民政府发展改革、城乡规划、城建、房产管理、财政、物价、税务等主管部门应当各司其职，配合做好土地使用权管理工作。

## 第二章 土地使用权出让

第六条 土地使用权出让，必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

设区的市人民政府应当在本年第一季度内，将上一年本行政区域内出让土地使用权的面积和用途，上报省人民政府发展改革、土地主管部门备案。

第七条 土地使用权出让，由市、县人民政府有计划、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

人民政府土地主管部门会同城市规划、城建、房产主管部门拟定方案。

土地使用权的出让方案，经有批准权的人民政府批准后，由市、县人民政府土地主管部门组织实施。

第八条 土地出让方案应当包括下列内容：

（一）土地的坐落、四至范围、面积、地块的地面现状、宗地图及按国家法律规定的出让的年限和形式；

（二）项目投资计划和用地计划；

（三）土地的规划和开发建设、拆迁安置的具体要求；

（四）环境保护、卫生防疫、消防方面的要求；

（五）出让底价。

前款项目提出的时限，由市、县人民政府根据具体情况确定。

第九条 土地使用权出让的批准权限，按《江西省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》关于征收土地审批权限的规定办理，但下列土地使用权的出让，由省人民政府审批：

（一）国务院和省人民政府批准设立的名胜古迹、文物保护、自然保护区范围内的土地使用权；

（二）南昌市人民广场、火车站和长途汽车站规划范围内的土地使用权。

第十条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。

土地使用权出让合同由市、县人民政府土地主管部门与土地使用者签订。

土地使用权出让合同应当符合有批准权的人民政府批准的  
土地使用权出让方案。

第十一条 土地使用权出让合同应当具备下列主要条款：

（一）土地的位置、面积、宗地图；

（二）土地的规划用途和建设要求；

（三）土地开发建设年限；

（四）土地使用权出让的年限；

（五）土地使用权出让金总额及付款方式和期限，土地使用者是境外的组织、个人或者外商投资企业的，还应当规定付款货币的种类；

（六）违约责任；

（七）争议解决方式；

（八）双方认为需要的其他条款。

第十二条 市、县人民政府土地主管部门应当会同有关部门  
向预期土地使用者提供下列资料：

- (一) 本条例第八条第一款第一至四项所列资料;
- (二) 土地使用者应当具有的资格要求;
- (三) 建筑物的出售和管理的有关规定;
- (四) 需要提供的其他资料。

第十三条 土地使用权出让,一般应采取拍卖、招标的方式进行;不宜采取拍卖、招标方式的,可采取双方协议的方式进行,具体程序由省人民政府另行规定。

协议出让土地使用权的出让金不得低于国家规定的土地开发建设成本,并予以公开。

第十四条 土地使用者在签订出让合同时,应当向土地主管部门交付百分之十五的土地使用权出让金作为定金,余额应当在出让合同生效之日起六个月内付清。逾期未付清的,土地主管部门有权解除合同,已收定金不予退还。

第十五条 土地使用者按本条例第十四条规定付清土地使用权出让金的,土地主管部门应当在一个月內提供出让的土地;未按期提供出让土地的,土地使用者有权解除合同,由土地主管部门返还土地使用权出让金,并按出让金总额百分之十五的标准赔偿土地使用者的损失。

第十六条 土地使用者需要改变出让合同规定的土地用途

的,应当向土地主管部门提出书面申请,取得同级人民政府土地、城市规划主管部门的同意,签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同,相应调整土地使用权出让金。

第十七条 土地使用权出让金,由出让的人民政府土地主管部门代征。受让方应当按出让合同规定,将土地出让价款全额缴入财政部门的土地出让金财政专户。财政部门应当将土地出让金净收益,纳入财政预算管理,专项用于城市基础设施建设和土地开发,并按国家规定比例上交上级财政。

第十八条 依照《中华人民共和国城市房地产管理法》规定无偿收回土地使用权,给当事人的地上建筑物、其他附着物造成损失的,由收回该幅土地的市、县人民政府给予相应补偿。

### 第三章 土地使用权划拨

第十九条 下列建设用地的土地使用权,确属必需的,可以由县级以上人民政府依法批准划拨:

- (一) 国家机关用地和军事用地;
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地;
- (三) 国家和省投资建设的能源、交通、水利等重点项目用

地；

(四) 法律、行政法规规定的其他建设用地。

第二十条 以划拨方式取得的土地使用权，确需转让的，必须按本条例第九条的规定，报有批准权的人民政府批准；但以划拨方式取得的土地使用权属于省直机关或者中央、省属企业、事业单位的，必须报省人民政府批准。

有下列情形之一的，适用前款规定：

(一) 一方提供土地使用权，另一方提供资金合作开发建设房屋，并以产权分成的；

(二) 以土地使用权出资与他人合资经营，土地使用权已成为合资经营的企业拥有的；

(三) 以土地使用权作价入股的；

(四) 收购、合并或者分立企业时，土地使用权转移给新的权利人所有的；

(五) 以土地使用权抵债的；

(六) 法律、行政法规规定的其他情形。

第二十一条 以划拨方式取得的土地使用权申请转让时，除下列情形外，有批准权的人民政府应当批准：

(一) 社会公共利益建设另有需要的；



(二) 转让用途不符合城市规划的；

(三) 法律、法规另有规定的。

第二十二条 以划拨方式取得的土地使用权，确需转让的，转让方应当书面提出申请，由有批准权的人民政府土地主管部门审查；地上建有房屋的，由土地主管部门会同房产主管部门审查。但划拨的土地使用权属于省直机关或者中央、省属企业、事业单位的，由省人民政府土地主管部门会同土地所在地的市、县人民政府审核；地上建有房屋的，还应当会同省人民政府房产主管部门审核。

第二十三条 以划拨方式取得的土地使用权，经有批准权的人民政府批准，准予转让的，受让方应到土地所在地的市、县人民政府土地主管部门办理土地使用权出让手续，并按规定缴纳土地使用权出让金。

第二十四条 以划拨方式取得的土地使用权，经批准转让但按国务院规定不办理土地使用权出让手续的，转让方应当按规定缴纳转让房地产所获收益中的土地收益。国务院另有规定的，从其规定。

第二十五条 将以划拨方式取得的土地使用权，以营利为目的出租，地上建有房屋的，按租金的百分之十五缴纳土地收益；地上没有房屋的，按租金的百分之三十缴纳土地收益。国务院另

有规定的，从其规定。

第二十六条 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。

第二十七条 本条例第二十三条、第二十四条规定的出让金和土地收益，由有批准权的人民政府土地主管部门代征；本条例第二十五条、第二十六条规定的出让金和土地收益，由土地所在地的市、县人民政府土地主管部门代征。

前款所列的出让金和土地收益按本条例第十七条规定缴入财政。

#### 第四章 权属登记和管理

第二十八条 以出让或者划拨方式取得土地使用权的，应当向出让的县级以上人民政府土地主管部门申请登记，经核实后，由同级人民政府颁发土地使用权证书。

第二十九条 土地使用权转让或者变更时，地上没有房屋或者房屋还没有建成的，双方当事人应当凭交易手续向颁发土地使用权证书的人民政府土地主管部门申请变更登记；地上建有房屋的，应当凭变更后的房屋所有权证书向同级人民政府土地主管部

门申请变更登记；由同级人民政府更换或者更改土地使用权证书。

第三十条 土地使用权证书发证机关应当在接到当事人申请登记之日起三十日内核发或者更改。

对不符合规定的申请，人民政府土地主管部门应当在接到当事人申请登记之日起十日内书面通知申请人，并告知不予登记的理由。

第三十一条 县级以上人民政府土地主管部门和房产主管部门办理土地使用权、房屋所有权登记，只限于收取下列费用：

（一）权属调查核实费和测量绘图费；

（二）登记注册费。

收费标准和管理、使用办法，由省人民政府物价、财政部门另行规定。

第三十二条 人民政府土地主管部门、房产主管部门在办理土地和房产权属登记发证工作中，应当联合办公，联合调查丈量，统一收费，方便当事人。

## 第五章 法律责任

第三十三条 违反本条例第七条、第九条规定，未经批准、

无权批准、越权批准或者未制定出让方案，非法出让土地使用权的，责令其限期重新依法办理审批手续，并由上级机关或者所在单位给予有关责任人员行政处分。

第三十四条 违反本条例第十六条规定，擅自改变出让合同规定的土地用途的，由县级以上人民政府土地主管部门责令限期改正；拒不改正的，无偿收回土地使用权。

第三十五条 违反本条例第二十条规定，未经有批准权的人民政府批准，擅自将以划拨方式取得的土地使用权转让的，由县级以上人民政府土地主管部门责令其缴纳土地使用权出让金，没收其非法所得，并按出让金的百分之五十处以罚款。

第三十六条 违反本条例第十七条规定的，可按下列规定予以处罚：

（一）土地主管部门截留土地使用权出让金和土地收益的，由同级人民政府财政部门依法予以收缴，并视情节轻重由所在单位或者监察机关给直接责任者和主要负责人以行政处分；

（二）财政部门不按规定将土地使用权出让金和土地收益的一定比例上交上级财政的，由上级人民政府财政部门依法予以收缴，并视情节轻重由所在单位或者监察机关给直接责任者和主要负责人以行政处分；

（三）挪用土地使用权出让金和土地收益的，由上一级人民

政府责令限期改正，并视情节轻重由所在单位或者监察机关给直接责任者和主要负责人以行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十七条 没有法律、法规的依据，向房地产开发企业收费的，上级机关应当责令退回所收取的钱款；情节严重的，由上级机关或者所在单位给予直接责任人员行政处分。

第三十八条 当事人对行政处罚决定不服的，可依法申请复议或者提起行政诉讼。

土地主管部门工作人员违反本条例规定行使职权，造成土地使用者经济损失的，依照《中华人民共和国国家赔偿法》规定赔偿。

## 第六章 附则

第三十九条 自本条例施行之日起一年内，市、县人民政府应当组织有关部门制定本城区的基准地价，并上报省人民政府，由省人民政府统一汇总公布。

第四十条 《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》施行后，转让、出租、抵押土地使用权未办理权属登记的，自本条例施行之日起三个月内必须按本条例规定办理权属登记，补办有关手续。

第四十一条 城市规划区以外国有土地使用权的管理，参照本条例执行。

第四十二条 本条例具体应用中的问题由省人民政府负责解释。

第四十三条 本条例自 1995 年 6 月 1 日起施行。