

图书在版编目(CIP)数据

中华人民共和国法典/法律出版社法规出版中心编.
—北京:法律出版社

ISBN 7—5036—3463—4

I. 中… II. 全 III. 法典—中国 IV. D920.9

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2002)第 041211 号

©法律出版社·中国

法律出版社/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/info@lawpress.com.cn 电话/010—63939796

网址/www.lawpress.com.cn 传真/010—63939622

法规出版中心/北京市丰台区莲花池西里法律出版社综合业务楼(100073)

电子邮件/law@lawpress.com.cn rpc8841@sina.com

读者热线/010—63939629 63939633 传真/010—63939650

书号:ISBN 7—5036—3463—4/LR·15·133

济南市城镇国有土地使用权出让办法

(1995 年 3 月 16 日济南市第十一届人民代表大会常务委员会
第 13 次会议通过)

目 录

- 第一章 总 则
- 第二章 土地使用权出让合同
- 第三章 土地使用权出让费用
- 第四章 土地使用权出让方式及程序
- 第五章 土地使用权终止
- 第六章 法律责任
- 第七章 附 则

第一章 总 则

第一条 为了加强城镇国有土地使用权出让管理,规范土地使用权出让行为,合理开发、利用、经营土地,节约、保护土地资源,根据国家和省法律、法规的有关规定,结合本市实际情况,制定本办法。

第二条 本市市区、县(市)城区、建制镇、工矿区范围内国有土地使用权的出让,适用本办法。

第三条 市土地管理部门主管全市国有土地使用权出让管理工作。县(市)土地管理部门负责本辖区内国有土地使用权出让管理工作。

第四条 任何单位和个人,均可依照本办法的规定取得土地使用权,按照出让合同约定开发、利用、经营土地,其合法权益受法律保护。

第五条 土地使用权出让年度供应计划,由土地管理部门会同城市规划、建设、计划等有关部门,根据城市规划、经济和社会发

展计划制定,报经上一级人民政府批准后,由土地管理部门组织实施。

出让用于房地产开发的每幅地块、用途、年限和其他条件,由土地管理部门会同城市规划、建设、房地产管理部门共同拟定方案,报经有批准权的人民政府批准后,由土地管理部门实施。

第六条 集体所有的土地,经依法征用转为国有土地后,方可出让土地使用权。

依法征为国有的非农业用地,出让给原集体经济组织,可以将征地费充抵本办法规定的土地使用权出让应当交付的其他费用,但房地产开发用地除外。

第七条 土地使用权出让最高年限按下列用途确定:

- (一)居住用地七十年;
- (二)工业用地五十年;
- (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)综合或其他用地五十年。

第八条 依照本办法取得的土地使用权,可以依法转让、出租、抵押。

第九条 任何单位和个人不得擅自转让以行政划拨方式取得的土地使用权。确需转让的,按照有关法律、法规办理。

第二章 土地使用权出让合同

第十条 出让土地使用权,土地管理部门应与土地使用者签订出让合同。土地使用者委托他人代签出让合同的,代理人应当向土地管理部门提交委托人出具的授权委托书。需要公证或认证的,按有关规定办理。

签订土地使用权出让合同,应当使用国家土地管理部门统一规定的合同文本。

第十一条 土地使用权出让合同应当具备以下主要条款:

- (一)双方当事人的名称(姓名)、地址;
- (二)土地的位置、面积、等级和地籍图;
- (三)规划、市政设计要点;
- (四)土地用途、使用年限及起止时间;

- (五) 出让金的币种、数额、交付方式及时间；
- (六) 交付土地的时间；
- (七) 动工开发日期；
- (八) 违约责任。

第十二条 土地使用者未按合同约定付清土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除合同，已给付的定金或保证金不予返还，并可以请求违约赔偿；土地管理部门未按合同约定提供土地的，应当双倍返还定金或保证金，土地使用者有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十三条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途或使用条件的，必须征得土地管理部门和城市规划行政主管部门同意。土地管理部门应当与土地使用者以书面形式变更出让合同，相应调整出让金，并按有关规定办理变更登记。

第三章 土地使用权出让费用

第十四条 土地使用者以出让方式取得土地使用权，应当交付下列费用：

- (一) 土地使用权出让金；
- (二) 市政设施配套费；
- (三) 土地开发费；
- (四) 征地费或拆迁费；
- (五) 法律、法规规定的其他费用。

第十五条 土地使用权出让金在一千万元以下的，土地使用者应当自签订出让合同之日起六十日内付清；一千万元以上的，其超出部分可以延期交付，但最长不得超过一年。

第十六条 有下列情形之一的，可以减交土地使用权出让金：

- (一) 在产业结构调整中的生产性企业外迁用地；
- (二) 高新技术项目用地；
- (三) 市、县(市)人民政府建设的“安居工程”和福利性商品房用地。

第十七条 减交出让金的，应当向土地管理部门提出申请并提交有关证明，经审查同意，报经市、县(市)人民政府批准后方可减交，但减交数不得超过应交额的30%。

第十八条 土地使用权出让金交同级财政,用于城市基础设施建设和土地开发,不得挪作他用。

第四章 土地使用权出让方式及程序

第十九条 出让土地使用权,可以采取协议、招标或拍卖的方式进行。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地,凡有两个以上竞投者的,应当采取招标或拍卖方式出让土地使用权。以协议方式出让土地使用权的,出让地块协议达成的出让价格不得低于市、县(市)人民政府确定的同等级土地的最低价。

第二十条 土地使用权协议出让的程序:

(一)申请使用土地者持建设项目立项书《建设用地规划许可证》等有关文件、资料,向土地管理部门提交用地申请书。

(二)土地管理部门自接到申请书之日起十日内与申请使用土地者协商用地事宜,达成协议后,签订土地使用权出让合同。

(三)申请使用土地者按本办法规定交付出让费,办理土地使用权登记手续,领取《国有土地使用证》。

第二十一条 土地使用权招标出让的程序:

(一)土地管理部门会同有关部门编制招标文件,并在确定的招标日期两个月前发出招标公告或招标邀请书。

(二)招标者领取招标文件及有关资料。

(三)投标者按招标文件规定向土地管理部门交付保证金(不计息,下同)后,将密封的投标书投入指定的标箱。

(四)土地管理部门会同有关部门组成评标委员会,评标委员会主持开标、评标和决标,对中标者发出中标通知书,对未中标者于开标后七日内退还其投标保证金。

(五)中标者在接到中标通知书后七日内与土地管理部门签订土地使用权出让合同,其保证金可充抵出让金。

(六)合同签定后,中标者按本办法规定交付出让费,办理土地使用权登记,领取《国有土地使用权》。

第二十二条 土地使用权拍卖出让程序:

(一)土地管理部门发出拍卖土地使用权公告。

(二)竞投者在规定期限内,持有关证件到指定地点领取拍卖

土地使用权的文件、资料、竞拍牌号。

(三)竞投者按拍卖公告的规定交付竞拍保证金后参加竞投。

(四)通过竞投,最后应价者为竞得人。竞得人与土地管理部门应当即时签订土地使用权出让合同,其保证金可充抵出让金;对未投中者,土地管理部门应于拍卖结束后七日内退还其竞拍保证金。

(五)竞得人按本办法规定交付出让费,办理土地使用权登记,领取《国有土地使用证》。

第五章 土地使用权终止

第二十三条 有下列情形之一的,土地使用权终止:

(一)出让合同规定的年期届满;

(二)人民政府根据社会公共利益的需要,依法提前收回土地使用权;

(三)土地管理部门依法作出收回土地使用权决定;

(四)人民法院收回土地使用权的判决、裁定生效;

(五)土地使用者死亡而无合法继承人;

(六)土地灭失;

(七)法律、法规规定的其他情形。

第二十四条 土地使用权年期届满后,土地使用者应当于年期届满之日起十日内办理土地使用权终止手续;需要继续使用土地,应当至迟在年期届满前六个月向土地管理部门提出书面申请,经批准后重新签订出让合同,并按本办法规定支付出让费,办理有关手续。

第二十五条 人民政府根据社会公共利益的需要,依法提前收回土地使用权时,应当提前六个月通知土地使用者,并予以公告。

依法提前收回土地使用权,应当根据合同的余期和开发土地的实际情况,给予土地使用者相应的补偿。

第二十六条 以出让方式取得土地使用权的,必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同给定的动工开发日期满一年未动工开发的,征收相当于出让金百分之二十的土地闲置费,满二年未动工开发的,由市、县

(市)人民政府无偿收回土地使用权。法律、法规另有规定的除外。

第六章 法 律 责 任

第二十七条 土地使用者未按合同约定的用途和使用条件开发利用土地的,土地管理部门责令其限期改正;逾期不改正的,处以出让金百分之五至百分之十的罚款;拒不改正的,无偿收回土地使用权,没收地上建筑物及其附着物。

第二十八条 在出让土地使用权过程中,以弄虚作假、行贿等非法手段取得土地使用权的,土地管理部门无偿收回其土地使用权,并处以出让金百分之十五至百分之二十的罚款;对有关责任人员由其所在单位或上级机关给予行政处分和经济处罚;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第二十九条 依照本办法规定处以罚款时,应当制作处罚决定书,并使用财政部门统一印制的罚款收据。罚没收入交同级财政。

第三十条 土地管理部门工作人员在出让土地使用活动中,玩忽职守、收受贿赂、徇私舞弊的,由其所在单位或上级机关给予行政处分和经济处罚,构成犯罪的,依法追究刑事责任。

第三十一条 当事人对土地管理部门的行政处罚不服的,可以在接到处罚决定书之日起十五日内,向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议;对上一级机关的复议决定不服的,可以在接到复议决定书之日起十五日内,向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚决定书之日起十五日内,直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议或不向人民法院起诉又不履行处罚决定的,由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第七章 附 则

第三十二条 市人民政府可依据本办法制定实施细则。

第三十三条 本办法自公布之日起施行。