**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·27·105

需要全本请访问 www.ertongbook

# 陕西省国有土地使用权出让和转让办法

（1994 年 6 月 27 日陕西省第八届人民代表大会常务委员会第七次会议通过　根据 1998 年 10 月 23 日陕西省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈陕西省国有土地使用权出让和转让办法〉的决定》修正）

## 第一章　总　　则

第一条　为了加强国有土地资产管理，维护土地市场秩序，促进经济建设和社会发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《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，结合本省实际，制定本办法。

第二条　本省行政区域内的国有土地使用权（以下简称土地使用权），依照本办法实行出让、转让、出租、抵押制度。但地下资源、埋藏物和市政公用设施除外。

农业、林业、水利系统的国有土地使用权出让用于非农业建设项目的，必须遵守相关的法律、法规。

第三条　公民、法人、其他组织和外商、外资企业，均可依照国家法律、法规和本办法取得土地使用权，其合法权益受法律保护。

土地使用者开发、利用、经营土地的活动，必须遵守国家法律、法规，符合土地利用总体规划和城市规划，不得损害社会公共利益。

第四条　县级以上人民政府对土地使用权的出让实行统一规划、统一出让、统一管理。

第五条　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，由市、县土地管理、房产管理部门按照职责分工和本办法规定分别办理。

县级以上人民政府土地管理部门依法对土地使用权的转让、

出租、抵押、终止进行监督检查。

第六条　土地使用权的出让、转让、出租、抵押均应签订书面合同。出让合同由市、县人民政府土地管理部门(以下简称出让方)与土地使用权受让方签订;转让、出租、抵押合同由当事人双方签订。

## 第二章　土地使用权出让

第七条　土地使用权的出让应编制年度计划,并纳入当年建设用地计划控制指标,经同级人民政府审核,报省人民政府批准。

第八条　土地使用权出让方案,由市、县土地管理部门根据土地使用权出让计划,会同城市规划、建设、房产管理等部门拟定,依照法律、法规规定的审批权限,报经县级以上人民政府批准后,由所在市、县土地管理部门实施。

土地使用权出让方案应包括出让地块的面积、位置、界址、用途、出让年限、建设规划要求、出让底价、出让方式等内容。

第九条　土地使用权出让最高年限按照下列用途确定:

(一)普通标准住宅用地七十年;

(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、娱乐和别墅用地四十年;

(五)综合用地或者其他用地五十年。

第十条　政府出让土地的底价,按照基准地价、市场行情、地块用途、土地收益、地块的区位、地块的大小形状、国家和本省制定的产业政策、土地使用年限和其他因素评估。出让底价在出让前不得公开。

土地使用权出让的基准地价,由市、县土地管理部门按不同的土地级别和用途,会同有关部门评估和测算,经同级人民政府审核,报上一级人民政府批准后公布。地价评估办法由省人民政府另行制定。

基准地价可根据当地社会经济的发展和市场变化情况定期修订。

第十一条　土地使用权出让,可依据不同情况,分别采取拍卖、招标的方式进行,也可以采用协议的方式进行。商业、金融、娱

乐、旅游、服务、房地产开发等经营性的用地，应当采取拍卖、招标的方式出让。采用协议方式出让的，除国家另有规定的外，出让价格不得低于出让底价。

第十二条　拍卖出让土地使用权程序：

（一）出让方发布土地使用权拍卖公告；

（二）竞买者在公开拍卖日五日之前，持身份证件、授权委托书和其他法定文件到指定地点报名登记并交付保证金，领取竞买牌号；

（三）出让方按公告规定的时间、地点，组织公开拍卖，以应价高者为取得该宗土地使用权的受让方，并现场签订出让合同，交付不低于出让金总额5%的定金；

（四）受让方从土地使用权出让合同签订之日起六十日内，交付全部出让金，办理土地使用权登记手续，领取《国有土地使用证》。

受让方在签订拍卖出让合同时，不能当即交付定金的，视为违约，保证金不予退还，并应赔偿拍卖活动支出的全部费用和该宗土地三个月以内再行拍卖所得出让金低于前次拍卖的差额部分。

竞买者最高应价低于拍卖底价的，拍卖主持人有权中止拍卖。

第十三条　招标出让土地使用权程序：

（一）出让方发布土地使用权招标出让公告或通知书；

（二）投标者在规定时限内，持身份证件、授权委托书和其他法定文件到出让方领取招标文件，交付投标保证金；

（三）投标者按照招标文件的规定制作标书，在规定的时限内密封投入指定的标箱或者送达指定的地点；

（四）出让方会同有关部门及聘请的专家或专业技术人员组成评标小组，根据招标文件规定，主持开标、验标、评标和决标工作，确定中标者，签发决标书；

（五）受让方接到中标通知书十五日内，持决标书与出让方签订土地使用权出让合同，六十日内按合同约定交付出让金，办理土地使用权登记手续，领取《国有土地使用证》。

受让方在规定的时限内不签订出让合同的，视为放弃中标权，所交付投标保证金不予退还。

评估小组认为所有设计方案不符合要求或全部标价低于出让底价的，有权废标。

第十四条　协议出让土地使用权程序：

（一）用地人持申请用地报告和建设项目批准文件、建设用地规划许可证以及资信证明，向出让方提出申请；

（二）出让方在接到申请之日起十五日内就协商事项书面通知申请人，并提供拟出让地块的有关资料；

（三）经协商达成协议，出让方与受让方签订土地使用权出让合同，受让方交付不低于出让金总额5%的定金，六十日内按合同约定支付全部出让金，办理土地使用权登记手续，领取《国有土地使用证》。

第十五条　出让成交后，保证金和定金可抵充出让金。竞买未成或未中标者所交保证金，出让方应在决标或拍卖之日后七日内原数退还。

第十六条　受让方因故不能按期交付出让金的，经出让方同意可以延期交付。但延长期不得超过三个月。延长期内受让方按同期人民银行的贷款利率向出让方支付利息。

第十七条　出让合同的一方不按合同约定交付出让金或提供土地使用权的，另一方有权解除合同，并有权请求违约赔偿。

第十八条　出让合同签订后，受让方必须按合同约定的时限、条件和用途开发利用土地。受让方在出让期内，需要改变出让合同约定的土地用途的，应当经土地管理部门和城市规划部门审查同意，并报原批准用地的人民政府批准后，依照本办法有关规定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手续。

受让方超过出让合同约定的动工开发日期满一年未动工开发的，县级以上土地管理部门可以征收相当于土地使用权出让金总额20%以下的土地闲置费；连续二年未动工开发的，依法无偿收回其土地使用权。

第十九条　土地使用权出让合同约定的使用年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，经批准后重新签订出让合同，交付出让金，并办理登记手续。不再申请续期或续期申请未获批准的，出让期届满时其土地使用权终止并由国家无偿收回。

根据国家利益和社会公共利益的需要，土地使用权可以依照法律程序提前收回，但应根据土地使用者使用土地的实际年限和


需要全本请访问 www.ertongbook

开发土地的实际情况给予相应的补偿。

## 第三章　土地使用权转让、出租、抵押

第二十条　通过出让取得的土地使用权具备下列(一)、(二)、(三)、(四)项条件的可以转让(包括出售、交换、赠与);具备下列(一)、(二)、(三)项条件的可以出租、抵押。

(一)持有县级以上人民政府颁发的《国有土地使用证》,有地上建筑物、其他附着物的,还应有相应的权属证书;

(二)已按出让合同约定的条件和期限完成了开发建设项目总投资额(不包括出让金)或建筑总面积的20%以上;属成片开发经营的土地,形成了建设用地必备的基础设施和其他条件;

(三)符合法律、法规的规定和土地使用权出让合同的约定;

(四)享受减免地价的用地,经土地管理部门批准,并补足了出让金。

第二十一条　土地使用权转让、出租、抵押时,其地上建筑物和其他附着物所有权随之转让、出租、抵押;地上建筑物和其他附着物所有权转让、出租、抵押时,其使用范围内的土地使用权随之转让、出租、抵押。地上建筑物和其他附着物作为动产转让、出租、抵押的除外。

土地使用权转让时,土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务也随之转移。土地使用权出租、抵押后,出租人或抵押人必须继续履行土地使用权出让合同约定的义务。

土地使用权抵押时,必须先经有法定评估资格的地价评估机构评估地价,并报县级以上土地管理部门确认后,方可签订抵押合同。土地使用权抵押金额不得超过评估地价的65%。依照本办法第十二条、第十三条规定程序取得的土地使用权除外。享受减免地价的,抵押金额不得超过已交出让金总数。同一宗土地使用权不得重复抵押。

第二十二条　土地使用权转让、出租年限,不得超过土地使用权出让合同约定的使用年限内的剩余年限;土地使用权抵押年限,必须少于土地使用权出让合同约定的使用年限内的剩余年限。

第二十三条　土地使用权转让、出租、抵押时,应按下列规定办理登记手续:

（一）土地使用权转让时，双方应在签订转让合同之日起二十日内，持原出让合同、转让合同、《国有土地使用证》、缴纳土地增值税凭证，向当地市、县土地管理部门申请办理变更登记，更换《国有土地使用证》；

（二）出租土地使用权的，出租人、承租人双方应于租赁合同签订之日起二十日内到土地所在地的市、县土地管理部门办理出租登记。出租期满或者解除租赁关系，出租人、承租人双方应当在二十日内到原登记机关办理注销出租登记；

（三）土地使用权抵押，应在签订抵押合同之日起二十日内，由抵押人和抵押权人双方，持《国有土地使用证》、土地使用权出让合同、担保合同或载有抵押条款的经济合同、土地使用权抵押申请书，向所在地的市、县土地管理部门办理抵押登记。

地上建筑物、其他附着物所有权随同转让、出租、抵押的，还必须向房产管理部门申请办理权属变更登记。

第二十四条　土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县人民政府有优先购买权；转让土地使用权增值的，转让方应按照规定缴纳土地增值税。

第二十五条　土地使用权转让、出租后，需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途的，依照本办法第十八条的规定办理。

第二十六条　抵押人到期未能清偿债务或者在抵押期间宣告解散、破产的，抵押权人有权依照国家法律、法规的规定和抵押合同的约定处分抵押财产，并依照规定办理过户登记。

抵押权因债务清偿或其他原因而灭失的，抵押双方从抵押权终止之日起二十日内到原登记机关办理注销抵押登记。

## 第四章　划拨土地使用权的转让、出租、抵押

第二十七条　土地使用权划拨，是指经县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等征地费用后将该宗国有土地交付其使用，或者将国有土地使用权无偿交付给土地使用者使用的行为。通过此种方式取得的国有土地使用权，即为划拨土地使用权。

第二十八条　符合下列条件的，经县级以上土地管理部门审查同意，报同级人民政府批准，其划拨土地使用权可以转让、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）具有合法的地上建筑物、其他附着物产权证明；

（四）依照本办法第三十条规定补办了出让手续；

（五）符合法律、法规规定的其他条件。

未按前款规定办理审批手续的，划拨土地使用权不得转让、出租、抵押。

第二十九条　下列行为属于划拨土地使用权转让：

（一）出售、交换、赠与划拨土地使用权的；

（二）以划拨土地使用权入股、投资或合作开发房地产的；

（三）企业因被兼并土地使用权发生转移的；

（四）转让地上建筑物、其他附着物连同转让划拨土地使用权的；

（五）以其他方式转让划拨土地使用权的。

第三十条　划拨土地使用权转让、出租、抵押时，必须办理出让手续，由受让方、划拨土地使用权出租方、抵押方与市、县人民政府土地管理部门签订土地使用权出让合同，补交出让金后，依照本办法第三章规定办理。法律、行政法规另有规定的从其规定。

第三十一条　划拨土地使用权补交出让金，应当区别土地的不同用途，按宗地当时评估地价的一定比例收取，最低不得低于评估地价的40%。

## 第五章　法律责任

第三十二条　违反本办法规定，擅自转让、出租、抵押划拨土地使用权的，由县级以上土地管理部门没收非法所得。并可处以非法所得50%以下的罚款。

第三十三条　违反本办法规定，擅自改变土地用途的，由县级以上土地管理部门责令限期补办批准手续，重新签订出让合同，并可处以土地使用权价款5%以上10%以下的罚款；在规定期限内拒不补办批准手续或经审查不允许改变土地用途的，无偿收回土地使用权，没收在土地上的投资。

第三十四条　违反本办法规定转让、出租、抵押土地使用权

的，其转让、出租、抵押行为无效，由县级以上土地管理部门没收非法所得，并可处非法所得50%以下的罚款。

第三十五条　违反本办法规定转让、出租、抵押土地使用权或地上建筑物、其他附着物不履行登记手续的，分别由县级以上土地管理部门、房产管理部门责令限期补办登记手续，并可处以土地使用权价款或房屋价款1%以上5%以下的罚款。

第三十六条　违反本办法规定，非法转让、倒卖土地使用权，非法批准占用土地或者非法低价出让国有土地使用权情节严重，构成犯罪的，依法追究刑事责任，对未构成犯罪的负有直接责任的国家工作人员，依法给予行政处分。

第三十七条　当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚决定通知书之日起十五日内，向作出处罚决定机关的上一级机关申请复议；对复议决定不服的，可以在接到复议决定通知书之日起十五日内向人民法院起诉，也可以直接向人民法院起诉。逾期不申请复议、不起诉又不履行行政处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第三十八条　土地、房产管理部门工作人员在土地使用权、房屋所有权出让、转让、出租、抵押活动中，贪污受贿、徇私舞弊、敲诈勒索、挪用、截留出让金的，由所在单位或上级机关按有关规定追究行政责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第六章　附　　则

第三十九条　依照本办法规定应收取的土地使用权出让金，统一由市、县人民政府土地管理部门收缴，全部上交财政，主要用于城市建设和土地开发。

第四十条　本办法施行中的具体应用问题，由省人民政府负责解释。

第四十一条　本办法自公布之日起施行。