

成片开发土地和出让地块介绍

第 一 册



中国·唐山

目 录

一、唐山市简介..... (1)

二、涉外用地法规及土地报批程序

1. 唐山市国有土地使用权出让和转让暂行办法..... (3)
2. 唐山市外商投资企业用地管理暂行办法..... (14)
3. 唐山市外商投资开发经营成片土地的暂行规定..... (18)
4. 外商投资开发经营成片土地的报批程序..... (22)

三、成片土地开发及出让地块简介

1. 唐山大港开发区土地开发简介..... (23)
2. 高新技术经济开发区出让地块简介..... (26)
3. 南堡开发区成片开发地块简介..... (27)
4. 唐山市中心区房地产开发出让地块简介..... (28)
5. 沿海岛屿旅游开发简介..... (32)

唐 山 市 简 介

唐山市位于华北平原东北部，南临渤海，北倚燕山。总面积13472平方公里，总人口657万人、其中市区面积1090公里，人口156万。海岸线长一百九十六点五公里。西邻北京150公里，西南邻天津96公里，东北邻秦皇岛124公里。市中心距唐山港口95公里。近几年来依托京津唐这一“大三角”，重点开发和建设了海港开发区、南堡化工开发区、市区高新技术开发区、形成了“新三角”经济发展战略。

唐山物产资源丰富，现已探明有45个矿种。其中煤铁储量尤为丰富，年产海盐240万吨，是长芦盐的主要产区。唐山农业具有“冀东粮仓”之称，境内盛产小麦、水稻、玉米，花生。著名的“京东板栗”享誉海内外。改革开放以来，沿海水产养殖业发展很快，现有人工养殖对虾12700公顷，年产3万吨。全市已形成玉米、生猪、对虾、板栗、蔬菜等10大农副产品出口基地。唐山是一个具有百余年历史的老工业城市，工业基础雄厚，是我国煤炭、电力、钢铁建材、机械制造、陶瓷工业的重要基地，全市现有工业企业3189家，生产工业品近2000种，其中有300多个品种畅销世界100多个国家和地区。一九九二年全市工农业总产值三百三十五点一亿元，其中工业产值二百六十点七亿元，在全国三十五个国内生产总值超百亿元的城市中居第二十四位。唐山交通发达，是联接华北和东北三省的交通要道及华北地区内外贸易物资的集散地之一。境内有京沈、京秦和大秦铁路干线通过，还有全长五百四十公里的坨港、唐遵、汉（沽）南

(堡)三条地方铁路和企业自有铁路专用线，新建成的坨港铁路把唐山港口与京沈铁路联为一体。正在建设中的唐山港是唐山通向世界的门户，第一期工程八个泊位中的7号、8号两个1.5万吨级泊位于九二年七月建成通航，设计年吞吐量一百二十万吨，九二年向上海、广州、宁波、坨口、石岛等地外运煤炭、原盐、水泥、对虾等货物八万多吨；以出口散装水泥为主的1号三点五万吨级泊位和以外运煤炭为主的二号、六号两个一点五万吨级泊位在一九九四年底可建成，年吞吐能力二百九十万吨；预计到一九九五年一期工程八个泊位可全部建成，年吞吐能力可达六百五十万吨以上；同时抓紧二期工程八至十个万吨级泊位的前期准备工作，国务院已于一九九二年十月十六日批准唐山港为国家一类口岸，可对外国籍船舶开放，拟于九三年五月正式开始国际运营。公路纵横交错，有天津至山海关、北京至哈尔滨以及唐山至承德等干线贯通，通车里程四千二百多公里。唐山通讯畅通，现有2.5万门程控电话可与国内519个城市和世界182个国家或地区直拨通话。唐山科教事业方兴未艾，现有高等院校4所，中专13所，职中和农中54所，中技29所；有11所部、省、市属自然科学科研机构。唐山的旅游、服务事业前景广阔，乐亭县的石臼坨岛旅游开发区已被列为省级海上旅游开发区，还有举世闻名的清东陵、建筑精巧奇特的净觉寺、明代我国名将戚继光的碑刻、盖世无双的万里长城、爪村旧石器后期遗址等，都是人们追溯历史、缅怀先哲的好去处。

地处环渤海湾地区的唐山，已被国家列为重点开放和开发的地区，改革开放工作取得了很大进步，特别是小平同志南巡讲话后，对外开放工作迅速发展，“三资”企业由原来的117家猛增到227家，排在全省第二位。海港开发区即将被省政府批准后省级特区，

逐步形成了以港口为龙头、市区为依托的全方位改革开放新格局。市政府计划在海港开发区、南堡化工开发区和高新技术经济开发区规划出600公顷土地供国内外客商包片开发经营，欢迎各界朋友前来洽谈。

唐山市国有土地使用权出让和转让暂行办法

第一章 总 则

第一条 根据《河北省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》等有关规定，结合我市实际，特制定本办法。

第二条 本市境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可依照本办法取得国有土地使用权，进行土地开发、利用、经营。

第三条 使用国有土地必须办理出让手续。出让使用权的国有土地，包括建设用地、农业用地、矿山、滩涂等。

地下各类自然资源、矿产、埋藏物等不在出让范围内。

第四条 市、县（区）土地管理局对本地区内的土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止，由市、县土地管理局进行登记，负责权属管理。有关地上建筑物、其他附着物，由房产管理部门进行登记，负责权属管理。

第二章 土地使用权出让

第五条 土地使用权出让，是指市、县人民政府以土地所有者身份将国有土地的使用权以指定的地块、用途、使用年限和其他条

件，提供给土地使用权受让人依法开发、经营、使用，并由受让人向国家支付土地出让金的行为。

第六条 出让土地使用权，由市、县人民政府负责。出让的地块、用途，年限，价格和其它条件，由市、县土地管理局会同城市规划 and 计划、建设、房产管理、物价、财政等有关部门共同拟定方案，按照《河北省土地管理条例》第十九条规定的审批权限和其他有关规定，报经批准后，由市、县土地管理局实施。

开发建设需征用农村集体土地的，由市、县人民政府统一征用后，再向开发用地者出让。

第七条 市、县土地管理局代表本级人民政府以国有土地产权代表的身份与受让人签订出让合同，合同应当坚持平等，自愿、有偿使用的原则。

第八条 土地使用权出让合同应具备以下内容：出让地块位置面积、用途、出让期、出让金及有关费用支付或结算方式、时间、双方的权利和义务，以及需要约定的其他事项。

第九条 土地使用权出让最高年限由市土地管理局在下列范围内核定：

- (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。

第十条 出让土地使用权可以采取协议、招标和公开拍卖三种方式。

第十一条 协议出让程序，

(一)市、县土地管理局结合有关部门向有意受让人提供经批准出让地块的有关下列资料；

- 1、土地的座落、四至范围、面积、地面现状和地形图。
- 2、土地的规划用途、建筑容积率、密度等各项规划要求、建设项目完成的时限。
- 3、环境保护、绿化、交通、卫生防疫和消防等要求。
- 4、市政公用设施现状、建设计划或建设要求。
- 5、出让的年限和形式。
- 6、受让人应具备的资格和应交的费用。
- 7、建筑物出售及管理的有关规定。
- 8、其它有关规定。

(二)有意受让人接到资料后，应在二十日内向土地管理局提交开发经营方案和包括出让金币种、数额、付款方式等在内的有关文件。土地管理局在接到有意受让人提交的文件后，应在三十日内予给答复。

(三)达成协议后，由市、县土地管理局与受让人正式签订《出让国有土地使用权合同》。

第十二条 招标出让程序：

(一)市、县土地管理局根据出让地块的具体要求，向投标对象发出投标邀请书，招标文件及有关资料。

(二)投标者在规定的投标时间内，向指定的地点、单位提交保证金（不计息），并将投标书密封投入指定的标箱内。

(三)市、县土地管理局会同有关部门聘请专家组成评委会，由评委会主持开标、评标和决标工作。评委会对不符合规定的标书当众宣布无效，对有效标书进行评审，决定中标者，市、县土地管

理局向中标者发中标证明书。

(四) 开标、评标和决定中标者，应使公证机关参加，并出具公证书。

(五) 中标者应在接到中标证明书之日起十五日内持中标证明书与市、县土地管理局签订出让合同。

第十三条 拍卖出让程序：

(一) 土地使用权拍卖，应在指定的时间、地点，在拍卖人的主持下以公开竞争出价方式进行。

(二) 市、县土地管理局在拍卖前二十日发布土地拍卖公告，公告内容包括所拍卖地块的位置、面积、现状、用途、使用年限、用地规划，以及拍卖的时间、地点、报名办法。

(三) 市、县土地管理局代表政府主持拍卖，有意竞投者签纳保证金后以举牌形式应价，出价最高者为受让方，并与出让方签订土地使用权出让合同。

(四) 主持人认定竞投者出价偏低的，有权停止拍卖活动。

第十四条 以协议、招标、拍卖形式签订的土地使用权出让合同，必须经过国家公证机关公证。

第十五条 土地使用权出让应收取出让金。自出让合同签订之日起十日内，受让人应向出让方交付不少于出让金总额15%的定金；六十日内，受让人必须支付全部出让金。但合同另有约定的除外。

受让人按规定支付全部出让金后，市、县土地管理局应向受让人发放土地使用证。

第十六条 定金、保证金可充抵出让金。对未中标者或竞投失败者所交保证金，应在决标或拍卖成交之日起五日内原数退还。

第十七条 受让人应当按照土地使用权出让合同规定和城市规划的要求开发、利用、经营土地。

第十八条 受让人需要改变出让合同规定的土地用途和规划建筑要求时，应当事先向出让方提出申请、经市、县土地管理局和城市规划部门核准后变更，并重新签订出让合同或补充合同，调整土地使用权出让金，办理变更登记，换领土地使用证。

第十九条 受让人逾期未支付全部出让金的，出让方有权解除合同，定金、保证金不予退还。出让方未按出让合同规定提供土地使用权的，应向受让人双倍退还定金、保证金作为补偿。

除前款规定外，对违反出让合同的一方，还应向对方支付出让金总额10%的违约金。违约金不足补偿实际损失的，对方可以请求赔偿直至解除合同。

第二十条 受让人自取得土地使用权之日起，应按每年每平方米0.5—1元标准，向市、县土地管理局缴纳土地使用金。（外商投资企业的土地使用金，按有关规定办理）

第三章 土地使用权转让

第二十一条 土地使用权转让是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。

土地使用权转让应当符合下列条件：

（一）转让使用权的土地必须是已经办理过出让手续的土地

（二）土地使用权转让者必须是转让方的法人。

（三）土地使用权出让金必须在规定时间内全部交清。

（四）已投入的建设资金必须占总投资30%以上。

（五）必须在合同规定的期限内。

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 转让人与受让人应签订转让合同。

土地使用权转让合同内容包括：转让人与受让人名称、地址、转让地块位置、面积、用途、随之转让的地上建筑物和其他附着物的建筑面积、平面位置、转让金和有关费用及结算方式、违约责任以及双方需要约定的其他事项。

第二十四条 转让土地使用权和地上建筑物、其它附着物所有权的，双方应在合同签订之日起十五日内到市、县土地管理局和房产管理部门办理土地使用权和房产所有权变更登记。

登记时应按规定缴纳变更登记费，换发土地使用证。

未办理变更登记的转让合同无效。

第二十五条 土地使用权转让时，该地块发生土地增值的，转让人须向市、县土地管理局按下列比例缴纳土地增值费：国营企业按增值总额的40—60%，集体企业按增值总额的50—70%，私营企业和个人按增值总额的60—80%。土地实行分等定级后，改按地价的一定比例收取转让金，具体办法由土地管理局会同物价、财政等部门共同商定。

第二十六条 土地使用权转让时，受让人应向市、县土地管理局交纳转让价格的1%为土地管理费。

第二十七条 市、县土地管理局认为有必要对转让的土地使用权价格进行核定的，可会同物价部门、国有资产管理部门进行核定。转让价格高于核定价格的，按转让价格计收土地增值费和土地管理

费；转让价格低于核定价格的，按核定价格计收土地增值费和土地管理费。

第二十八条 土地使用权和地上建筑物、其它附着物所有权分割转让的，应报经市、县土地管理局和房产管理部门批准，并按第二十四条规定办理变更登记。

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规划建筑要求的，应依照本办法第十八条规定办理。

第三十条 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、义务随之移转。

第三十一条 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，出租人和承租入应当签订租赁合同。

租赁合同的内容包括：出租人与承租人的名称、地址、出租地块位置、面积、用途、租赁期限，随之出租的地上建筑物和其他附着物的建筑面积、平面位置、租金和有关费用，双方的权利和义

务，以及双方需要约定的事项。

符合下列条件之一的可出租土地使用权：

(一)符合本办法第二十一条第二款之规定；

(二)出租人是土地使用权的合法使用者，并在土地使用权出让合同有效期内；

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，按有关规定到土地和房产管理部门办理土地、房产登记。

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。

第五章 土地使用权抵押

第三十六条 经出让和转让取得的土地使用权可以随地上建筑物和其他附着物向银行或其他金融机构作贷款，债务和其他形式的抵押。土地使用权抵押年限，不得超过原出让和转让合同规定的有效年限。

第三十七条 抵押应签订抵押合同。抵押合同不得违背法律法规，及土地使用权出让、转让合同的规定。

抵押双方应在土地使用权抵押合同公证和签证后三十日内，到市、县土地管理局和房产管理部门办理有关登记手续。未经登记的抵押合同无效。

第六章 土地使用权终止

第三十八条 土地使用权因合同规定的使用年限届满，提前收回等原因而终止。

终止后的土地使用权由市、县土地管理局无偿收回，并注销土地使用证，该地上的建筑物、其他附着物所有权由国家无偿取得。

出让合同中规定必须拆除的有关设备，受让人应按时拆除，不能按时拆除的要由其支付清理费用。

第三十九条 土地使用期满，受让人可以申请续期。但必须在期满前六个月前向市、县土地管理局提出申请，并应当依照规定重新签订出让合同，办理登记。

第四十条 市、县土地管理局应在决定收回土地使用权前六个月将收回土地使用权的理由、地块、座落、四至范围、收回日期等通知受让人，并在收回土地所涉及的范围内公告。

第四十一条 市、县对土地使用者依法取得的土地使用权不得提前收回。在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，市、县政府可以依照法律程序提前收回，并给予相应的补偿。

提前收回土地使用权的补偿金额，应按照出让合同的余期、土地使用性质、地上建筑物、其它附着物价值和出让金等内容，由市、县土地管理局会同有关部门与受让人协商确定。

第四十二条 市、县土地管理局经与受让人协商，可以将其他地块与提前收回出让合同期限未滿的土地相交换。

交换后，市、县土地管理局应与受让人重新签订出让合同，并由受让人办理登记。

第七章 划拨土地使用权

第四十三条 划拨土地使用权、是指土地使用者以出让以外的其它方式依法取得的国有土地使用权。

第四十四条 划拨的土地使用权，除本办法第四十五条规定的

情况外，不得转让、出租、抵押。

第四十五条 凡符合下列条件，经市、县土地管理局和房产等有关部门批准，其划拨的土地使用权和地上建筑物、其它附着物所有权可以转让、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或有市、县人民政府划拨土地使用权的批准文件；

(三) 具有地上建筑物、其他附着物的合法产权证明；

第四十六条 转让、出租、抵押的单位和个人，必须依照本办法第二章的规定，签订土地使用权出让合同，在签订土地使用权出让合同后六十日内到当地市、县土地管理局交纳土地增值费，或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地增值费。

第四十七条 1987年1月1日至1990年5月19日期间已经转让土地使用权的，在本办法发布六十日内到土地管理部门办理土地使用权转移手续。

1990年5月19日至本办法公布之日止，凡已将划拨土地使用权转让、出租（公有住宅除外）、抵押的单位和个人，必须在本办法发布六十日内到市、县土地管理局补办土地使用权出让手续，并按下列比例缴纳土地增值费：国营企业20%，集体企业30%，私营企业和个人40%。

第四十八条 临时（两年以内）出租划拨土地使用权的（含临时出租房屋厂、房、仓库等临时出租土地〈公有住宅除外〉），应到土地管理局办理临时出租划拨土地使用权手续，并按年度缴纳地租，地租标准按各类用地年地租的50%缴纳。

第四十九条 行政、事业单位、部队，社会团体和其他非经济

组织以划拨形式取得的土地使用权，不得转让，出租，抵押。已转让、出租、抵押又不宜恢复土地利用原状的，必须在本办法公布后六十日内，按本办法的规定向市、县土地管理局申请批准，补办出让手续，交纳土地增值费。

第八章 罚 则

第五十条 受让人未按出让合同规定的期限和条件开发利用土地的，责令限期履行合同条款，并处以每平方米2—4元罚款，逾期仍不履行的，无偿收回土地使用权。但不可抗力的除外。

第五十一条 受让人未按土地使用权出让合同规定的期限和条件，投资开发利用土地而转让土地使用权的，没收其非法所得，并处非法所得50%以下罚款。

第五十二条 对瞒报、谎报转让，出租金额的，责令补交其逃漏金额，并对责任双方分别处以逃漏金额两倍以下罚款。

第五十三条 对未经批准擅自转让，出租、抵押土地使用权的单位和个人，没收其非法收入，并处其非法收入50%以下罚款。

第五十四条 违反本规定不按期缴纳税费的，按日加收应交金额3%的滞纳金。逾期仍拒绝缴纳的收回土地使用权。

第五十五条 不服行政处罚的相对人，可以依照法律、法规规定向作出处罚的行政机关的上一级行政机关申请复议或直接向人民法院起诉。

第九章 附 则

第五十六条 本办法由市土地管理局组织实施。

第五十七条 本办法自颁布之日起施行。

唐山市外商投资企业土地管理暂行办法

第一条 为加强外商投资企业用地管理,保护外商投资企业的合法权益,促进我市外向型经济的发展,根据《中华人民共和国土地管理法》、《唐山市国有土地使用权出让和转让暂行办法》(以下简称市政府(1992)12号令)和有关法律、法规的规定,特制定本办法。

第二条 凡在本市境内兴办的中外合资经营企业、中外合作经营企业和外资企业(以下简称外商投资企业)使用土地均应遵守本办法。

外商投资企业依法取得的土地使用权,受国家法律保护。外商投资企业使用土地,必须遵守国家有关法律、法规的规定。

第三条 唐山市土地管理局是市人民政府管理外商投资企业用地的主管部门。遵化市、各县土地管理局负责所辖区域内的外商投资企业用地的管理。

第四条 外商投资企业在本文下发以前,已签订生效的土地使用合同,在该合同期内,仍按原办法进行管理,各项费用由财政部门负责征收。

本文下发以后兴办的外商投资企业按本办法执行。

第五条 外商投资企业使用国有土地(新辟场地),应依照市政府(1992)12号令的规定取得土地使用权,其办理程序和各由费用的收缴均按该规定执行。

第六条 外商投资企业需征用农村集体土地(新辟场地),各

市、县政府统一征用后，再出让给外商投资企业，其办理程序和照项费用的收缴按照市政府（1992）12号令的有关规定办理，

第七条 中方企业用土地使用权作为条件与外商投资企业联营联建或投资入股的，应按照市政府（1992）12号令的规定由中方企业办理土地使用权出让手续，其办理程序和各项费用的收缴按市政府（1992）12号令规定执行。

第八条 外商投资企业使用中方合营者原国有场地，中方合营者未以土地使用权作为合营合作条件的，由外商投资企业按照市政府（1992）12号令的规定办理土地使用权出让手续和缴纳有关费用

第九条 外商投资企业租赁中方企业未办理出让手续的，中方企业应按规定办理土地使用权出让手续，出让金可一次交纳，也可以租金抵交，其标准在租金的20%至40%内，由土地管理部门会同有关部门核定，租赁期满，土地使用权在出让期内仍由出租人使用

第十条 外商投资企业按出让方式取得的土地使用权，可以依照规定转让，出租和抵押。外商投资企业转让、出租、抵押土地使用权时，必须依照市政府（1992）12号令的规定办理手续和交纳有关费用。

第十一条 外商投资企业使用本市国有土地，应在批准立项后持经批准的项目建议书、立项批复（城市规划区内土地还须持建设用地规划许可证），以及其他有关文件和图纸，向市、县（区）土地管理局提出申请，依照规定办理土地使用手续。

第十二条 外商投资企业缴纳土地使用金，除另有规定外，从用地合同生效之日起按年缴纳，第一日历年用地时间不足一年的按半年缴纳，不足半年的免交。土地使用金自批准用地之日起五年内不作调整。五年后，视情况变化可以调整，调整间隔不少于三年，