

如何签订合同系列图书

北京市法学会经济法学研究会组织编写

如何签订国有土地使用权 出让转让合同

王松林

田彦军

吴雅铭

赵黎刚 编著

段瑞鹏

中国审计出版社

图书在版编目(CIP)数据

如何签订国有土地使用权出让转让合同/王松林等编著
- 北京:中国审计出版社,1999.11

(如何签订合同系列图书)

ISBN 7-80064-843-5

I. 如… II. 王… III. 国有土地-土地转让-合同
- 基本知识-中国 IV. D923.6

中国版本图书馆 CIP 数据核字(1999)第 62649 号

如何签订国有土地使用权出让转让合同

王松林 田彦军 吴雅铭 赵黎刚 段瑞鹏 编著

*

中国审计出版社出版

(北京市海淀区白石桥路甲 4 号)

北京世界知识印刷厂印刷

新华书店总店科技发行所发行 各地新华书店经销

*

787×1092毫米 32开 4印张 87千字

1999年11月北京第1版 2000年2月北京第2次印刷

印数:5001-10000册 定价:6.00元

ISBN 7-80064-843-5/F·574

《如何签订合同系列图书》

编 委 会

主 编	刘文华			
副主编	王雨本	孙维智		
编 委	刘文华	王雨本	陈 震	乔宝杰
	张长青	李建森	贾林青	高金生
	黄 斌	徐晓松	刘建刚	曹伟泽
	高 雁	樊守强	孙维智	翟业虎
	李 勤	胡功群	王松林	文 学

前 言

什么是合同？《中华人民共和国合同法》规定：“合同是平等主体的自然人、法人、其他组织之间设立、变更、终止民事关系的协议。”从本质上讲，合同就是签订合同的当事人互相作出的允诺。这种允诺一旦生效即具有法律效力，对合同当事人产生法律上的约束力，因而有利于提高当事人的责任感，保证交易的顺利完成，实现当事人的预期利益。但是，另一方面，如果合同订立得不完善、不准确，就很容易引起合同纠纷，使当事人的预期利益无法实现，还可能给诈骗分子以可乘之机。

作为合同的当事人，如何做好前期准备工作，摸清对方的履约能力和信用状况，防止有人利用合同进行诈骗而上当受骗；如何在合同中准确表达自己的意愿，维护自己的合法权益，争取合同利益的最大化；如何减少因合同条款不完善、不准确、不明确而导致的合同纠纷等等，这是我们组织出版本套系列图书的出发点。

本套系列图书共设二十个分册，除《合同基础知识》介绍作为合同当事人应当掌握的基础知识，为正确签订合同、履行合同、解决合同纠纷打下基础，其余均按合同具体种类设置分册，部分合同由于内容相对较少而合并成一个分册。

具体包括：《合同基础知识》、《如何签订工矿产品购销合同》、《如何签订农副产品购销合同》、《如何签订进出口合同》、《如何签订运输合同》、《如何签订建设工程合同》、《如何签订保险合同》、《如何签订借款合同》、《如何签订劳动合同》、《如何签订租赁合同》、《如何签订加工承揽合同》、《如何签订委托、行纪和居间合同》、《如何签订担保合同》、《如何签订技术合同》、《如何签订购房合同》、《如何签订旅游服务合同》、《如何签订演出、出版合同》、《如何签订供用电、水、气和热力合同》、《如何签订国有土地使用权出让转让合同》、《如何签订商标合同》等。

从实用目的出发，每一分册都详细讲解该种合同的签订程序、合同前期准备工作、合同主要条款的确定等等，配有相应的示范文本和参考文本，并提供大量的因合同订立不当引发的合同纠纷案例及对案例的评析。本套系列图书由北京市法学会经济法学研究会组织编写，作者均是从事这方面研究和实际工作的专家，注重实用性是我们对每一位作者提出的基本要求。学了就有用，学了就能用，这是本套系列图书的最大特点。

当然，由于我们和作者水平有限，系列图书中不足和错误之处难免，恳请广大读者批评指正，我们将在以后的工作中努力改进。

北京市法学会经济法学研究会

1999年9月28日

目 录

一、我国土地有偿使用制度概述	(1)
(一) 我国的土地有偿使用制	(1)
(二) 国有土地使用权的出让和转让	(2)
(三) 国有土地使用权出让、转让的形式和类型	(3)
(四) 国有土地使用权出让、转让的土地市场	(4)
(五) 土地使用权转让中的国家控制	(5)
(六) 国有土地使用权的共有	(6)
(七) 土地相邻关系	(9)
(八) 划拨土地使用权转让的处理	(11)
(九) 国有土地使用权的终止	(11)
二、国有土地使用权出让合同	(13)
(一) 国有土地使用权出让合同概念	(13)
(二) 国有土地使用权出让合同性质	(14)
(三) 国有土地使用权出让合同特点	(14)
(四) 使用权取得的“人”	(16)
(五) 国有土地使用权出让合同签订过程	(18)
(六) 国有土地使用权出让合同的内容	(22)
(七) 土地使用费	(23)
(八) 土地使用期限	(25)
(九) 出让合同担保	(26)
(十) 国有土地使用权出让合同的有效	(28)

(十一) 国有土地使用权出让双方当事人的 主要权利·····	(29)
(十二) 双方当事人的主要义务·····	(30)
(十三) 国有土地使用权的设立时间·····	(33)
(十四) 土地风险负担转移·····	(34)
(十五) 划拨土地使用权与出让土地使用权 的不同·····	(35)
三、国有土地使用权转让合同 ·····	(37)
(一) 国有土地使用权的转让概述·····	(37)
(二) 国有土地使用权的买卖合同·····	(41)
(三) 国有土地使用权交换合同·····	(44)
(四) 国有土地使用权的赠与合同·····	(46)
四、国有土地使用权出租合同 ·····	(48)
(一) 国有土地使用权出租概述·····	(48)
(二) 国有土地使用权出租合同的特征·····	(48)
(三) 国有土地使用权的出租条件·····	(49)
(四) 国有土地使用权出租合同中出租人的 主要义务·····	(50)
(五) 国有土地使用权出租合同中承租人的 主要义务·····	(51)
(六) 承租人能否将其使用的土地转租他人·····	(52)
(七) 合同的履行过程中出现不可抗力 导致合同无法履行·····	(52)
(八) 租赁关系终止·····	(53)
五、国有土地使用权抵押合同 ·····	(54)
(一) 土地使用权抵押关系的成立·····	(54)

(二) 抵押合同的主要内容·····	(55)
(三) 抵押关系成立的一般条件·····	(55)
(四) 抵押涉及地上建筑物及其他附着物的问题·····	(56)
(五) 抵押人是否可以为非债务人·····	(57)
(六) 抵押土地的价值减少或被转让的处理原则·····	(58)
(七) 抵押合同终止·····	(58)
六、如何签订土地使用权出让转让的涉外合同 ·····	(60)
(一) 三资企业用地的概念·····	(60)
(二) 三资企业用地的特征·····	(61)
(三) 三资企业用地的取得·····	(62)
(四) 三资企业用地的取得程序·····	(65)
(五) 三资企业用地的终止和续期·····	(67)
(六) 三资企业用地的使用要求·····	(69)
(七) 外商投资开发经营成片土地的法律规定·····	(69)
附录一：合同参考文本 ·····	(75)
附录二：案例 ·····	(108)

一、我国土地有偿使用制度概述

（一）我国的土地有偿使用制

建国以后的近三十年中，我国只承认土地的资源性，而否认土地的资产特性，国有土地长期被无偿、无限期、无流动地配置给土地使用者使用。因此土地使用中“占而不用”、“少用多占”的现象非常普遍，土地浪费现象非常严重。究其原因，就在于国有土地的无偿使用制。土地能够为使用单位带来收益，多占土地就能为使用单位带来更多的收益，而土地是无偿取得的，在利益的驱动下，一些单位便千方百计地多占土地。为了彻底改变这一不利局面，土地使用制度的改革被提上了议事日程。

土地有偿使用制是我国经济体制改革的产物。它最早见于我国的《对外合资经营企业法》，以后又见于 1980 年《中外合资经营企业建设用地暂行规定》、广东省《经济特区条例》和 1983 年的《中外合资经营企业法实施条例》。至 1990 年，沿海 9 个省市已转让 120 余幅土地使用权，总面

积近 700 公顷，收取租金 7.4 亿元。1988 年 4 月 12 日，第七届全国人民代表大会第一次会议通过的《中华人民共和国宪法修正案》，废止了土地不得出让的条文，规定“土地使用权可以依照法律的规定转让。”同年 12 月 29 日，第七届全国人民代表大会常务委员会第 5 次会议通过的“关于修改《中华人民共和国土地管理法》的决定”，也相应废止了土地不得出让的条文，增加了“国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让”，及“国家依法实行国有土地有偿使用制度”的内容，确立了国有土地使用权有偿转让的原则。1990 年 5 月 19 日，国务院发布了《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让转让暂行条例》（以下简称《条例》），《外商投资开发经营成片土地暂行管理办法》等法规。至此，我国城镇国有土地有偿使用制度在法律上得以确立。

（二）国有土地使用权的出让和转让

我国实行国有土地有偿使用制度后，为了土地的合理利用，根据土地所有权和使用权分离的原则，将土地使用权分离出来，进入市场流通领域。土地使用权在土地市场流通的方式就是土地使用权的出让和转让。

土地使用权的出让是指国家以土地所有者的身份将土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。土地使用权的出让包含以下内容：土地使用权的出让的主体必须是国家；出让的客体只能是国有土地；出让对象是中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人；出让的土地使用权是一定期限

的土地使用权。对此，我国法律规定了几种土地用途的最高年限：居住用地七十年，工业用地五十年，教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年，商业、旅游、娱乐用地四十年，综合或者其他用地五十年。土地使用权出让是有偿的。《条例》规定，土地使用者应当在签订土地使用权出让合同60天内支付全部土地使用权出让金，也就是通常所说的“地价”。

国有土地使用权的转让是指土地使用权在土地使用者间的转移行为。具体包括以下内容：土地使用权的转让是土地使用者与土地使用者间的再转移土地使用权的行为。《条例》规定，土地使用权的转让必须以出让合同规定的期限和条件及对土地进行投资、开发利用为前提；土地使用权转让的同时，出让合同规定的全部权利和义务随之转移；土地使用权与其地上建筑物产权应同时转移。《条例》还规定，土地使用权和地上建筑物产权，只要一个转移，另一个也随之转移。

（三）国有土地使用权出让、 转让的形式和类型

《条例》规定，当国有土地使用权出让、转让时，出让、转让双方必须签订出让、转让合同，即以合同的形式进行。

目前，国有土地使用权的出让的类型有协议、招标、拍卖三种类型。土地使用权转让有出售、交换和赠与三种类型。

(四) 国有土地使用权出让、 转让的土地市场

我国实行国有土地有偿使用制度，土地使用权的取得、转移，除国家有特殊规定外，都要通过土地市场来实现。根据土地使用权的交易方式，土地市场可分为一级土地市场和二级土地市场。一级土地市场即土地出让市场，市场主体一方是国有土地的代表——国家，另一方是土地使用者。市场的客体是国有土地使用权，土地使用权由国家有偿、有限期地转移到土地使用者手中。二级土地市场是国有土地使用权的转让市场，市场主体双方都是土地使用者，市场的客体是国有土地使用权。二级土地市场是国有土地使用权在土地使用者之间进行横向转移。

由于我国实行的是土地社会主义公有制，我国的土地市场既不同于其他的商品市场，也不同于土地私有制条件下的土地市场，具有如下特征：

1. 土地市场的垄断性

我国土地法律、法规中明确规定，国家对土地实行垄断经营，土地使用权的出让主体只能是国有土地所有权的代表——政府，任何其他国家机关、组织和个人都无权进行出让土地的经营活动。垄断经营的客体只能是国有土地，集体土地不准出让。国务院 1993 年 11 月发布关于发展房地产业若干问题的通知指出：“集体土地，必须先行征用转为国有土地后才能出让。农村集体经济组织以集体所有的资产作价入股设办外商投资企业和内联乡镇企业，必须经县级人民政府批

准，集体土地股份不得转让。”

2. 土地市场的竞争性

虽然我国土地市场出让中具有垄断性，但并不排除竞争。土地市场的竞争性表现在，土地使用者在国家对土地使用权的招标、拍卖过程中，通过竞争的手段获得自己满意的土地使用权。而在土地二级市场中，各土地使用者的地位是平等的，土地使用权的转让更具竞争性。

3. 对土地市场的有效监督

为了维护国家和社会的利益，政府对土地的出让、转让实行有效的监督。土地出让时，土地用途、地上建筑设计要符合相应的法律法规，禁止“炒地皮”式的土地流通。法律规定，国有土地使用权的出让、转让、出租、抵押、终止等必须到土地管理部门办理登记手续后，才能产生法律效力。

(五) 土地使用权转让中的国家控制

除了在土地所有权出让、转让中对土地的使用进行合理限制和约束外，为了减少实践中极易产生的土地投机现象，《条例》还对土地转让市场作了如下控制管理规定：

1. 转让的登记监督

土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让时必须在一定期限内到土地管理部门和房产管理部门办理土地和房产的过户登记手续，换取土地使用证，不办理登记的转让无效。

2. 分割转让须经批准

土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的应当经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，并依照规定办理过户登记手续。

3. 转让价格的评估和调控

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。

4. 转让中用途改变的处理

土地使用权转让后，再受让方需改变合同中规定的土地用途的须依法重新办理出让手续。

5. 收取土地增值税

土地转让时，收取土地增值税，即由土地管理部门就被转让土地的自然增值部分所征收的费用。

(六) 国有土地使用权的共有

随着我国土地有偿使用制度的实行，不可避免地会出现国有土地使用权的共有。所谓国有土地使用权的共有，即指两个以上的公民、法人共同享有同一个土地使用权。如在土地使用权的取得过程中，既可以是单个公民、法人，也可以是两个以上公民、法人合伙共同取得国有土地使用权。土地使用权共有不仅会在土地出让时发生，而且在土地使用权的转让（买卖、赠与、交换、继承）中也会发生。如在土地使用权继承中，经常会出现两个以上子女共同继承同一块土地使用权的现象。因此，认识国有土地使用权的共有，可以帮

助我们在实际生活中认识、处理、解决这类问题。

1. 国有土地使用权的共有的特征

(1) 共有是指两个以上独立法律主体对土地使用权的共享有，即在土地法律关系中，享有土地使用的，至少是两个独立主体。

(2) 两个以上独立法律主体共同享有一个土地使用权。即两个以上独立法律主体对土地使用权取得，基于一个土地使用权合同而产生，共同拥有一个土地使用权证书，这一土地使用权的客体——土地，在法律上是互不分离的，是一个权力支配的整体。这里应该注意的是，土地在法律上的不可分离，并不意味着土地在地理位置上的不可分隔。因此，一宗地可以成为两个以上土地使用权的主体，两宗以上土地也可以成为一个土地使用权的客体。

(3) 土地共有反映双重性质的法律关系，除了土地使用权人和国家之间的法律关系外，还有各土地共有人之间的法律关系，这种法律关系反映各共有人之间的利益分配和责任分担的经济关系。

2. 国有土地使用权共有关系的种类

国有土地共有按我国《民法通则》可分为按份共有和共同共有：

(1) 按份共有

按份共有是指两个以上的公民、法人按照法定或约定的份额享有国有土地使用权的利益和承担其义务的共有。这种共有，各共有人之间无论是在权利还是在义务上都按份额分配，如对土地使用中产生的费用的支付，对土地出产物的分

配等。

按照我国《民法通则》第 78 条第 3 款规定，按份共有人有权要求将自己的份额分出或者转让。所谓分出，就是将自己享有的共享权利变成独立的民事权利，自己由共有人变成独立的法律主体。转让份额就是将自己享有的共享权利转移给第三人或其他共有人。我国法律还规定，共有份额的转让，在同等条件下，其他共有人有优先购买的权力。共有土地使用权无论是分出还是转让，都涉及到土地使用权的重新确认。按照我国法律规定，无论是原来的土地使用权还是分出或转让的土地使用权都应进行权利变更登记，只有在变更登记和重新颁发土地使用证书后，分出和转让的土地使用权才能发生法律效力。

(2) 共同共有

所谓共同共有，是指两个以上公民、法人对土地使用权指向的土地不按份额地都享有使用权利的共有。它的特点是，全部共有人形成一个土地使用权的利益共享、义务共担的整体。这种共同共有在我们的日常生活中非常普遍，如，一个家庭的住房占有的国家土地，各个家庭成员对该国有土地都可实行权利；城市中购买的商品房，每个住户都对楼房的地基享有使用权。

共同共有国有土地使用权还可以细分为可分割的共同共有和不可分割的共同共有两种形式。

可分割的共同共有，是指可以将土地使用权指向的土地按共有人权利划分的共有，即可以转化为按份共有的共同共有。这种共有权利指向的土地，一般是不负载建筑物或负载单家住宅性建筑物的土地，或者是两宗以上的土地。当共同

共有人的经济利益整体分裂时，可分割的共同共有土地使用权可以当作财产在共有人之间分割。如，夫妻离异、兄弟分家等，可将原来享有的整体土地使用权分出为几个新土地使用权。这种分割出的土地使用权同样需要在土地管理部门进行变更登记和重新领取土地使用权证。

不可分割的共同共有，指共有权利指向的土地不能按权利人划分的共有。在现实生活中，主要表现在城市中多层且多住户楼房的用地上，由于楼房功能整体性的特点，该楼房用地某一共有人的土地使用权不可能从整体权利中分出，但其权利可以转让。转让时必须进行土地变更登记。

（七）土地相邻关系

所谓相邻关系，就是相毗邻的土地权利主体之间，在行使各自权利时，因依法须相互提供一定便利，或者接受必要限制而形成的一种民事法律关系。相邻关系中，一般表现为土地相邻接，且分属于不同的民事主体。在我们的现实生活中，因土地的使用而产生的相邻关系非常普遍且多种多样。了解几种常见相邻关系，熟悉调整这些相邻关系的原则，对我们今后生活中可能遇到的这类纠纷定会有很大的帮助。

1. 相邻关系的法律特征

（1）相邻关系的主体

相邻关系的主体是两个或者两个以上的相邻人，可以是两个或两个以上的土地所有人或依法享有使用权的非所有人。

（2）相邻关系的发生

相邻关系的发生，一般与特定的自然条件有关。土地处