

高连生 主编

北京市 土地批租实用手册

59.271-44

北京科学技术出版社

(京)新登字207号

内 容 提 要

本书根据目前情况,从实际出发,以问答形式,解答了当前北京市土地批租中的若干问题。书中文字通俗易懂,政策性强,是一本实用价值较强的参考书。

北京市土地批租实用手册

高连生 主编

*

北京科学技术出版社发行

(北京西直门南大街16号)

邮政编码: 100035

北京市顺义牛宫屯福利印刷厂排版

北京市顺义飞龙印刷厂印刷

*

787×1092毫米 32开本 4.75印张 103千字

1993年7月第一版 1993年7月第一次印刷

印数1—2050册

ISBN7-5804-1412-7/Z·620

定价: 3.00元

编委会名单

主 编 高连生

编 委 唐红冶 郑拴虎 钱 平

饶国斌

前 言

实行城镇国有土地有偿使用制度，开辟土地资源有限市场，是土地使用制度改革的重要组成部分，也是推动城市国土开发，促进经济发展，调整布局的重要环节。自1987年深圳市首次出让国有土地使用权后，我国土地批租取得巨大进展，1992年，全国共批租土地3000多幅，总面积超过19.5亿亩，土地收益500亿元。北京市土地使用制度改革虽然起步较晚，但在改革开放的新形势下，进展很快。1992年3月，北京市将位于海淀区土地信息产业基地内的两幅地的土地使用权出让给实创高科技发展总公司，标志着北京市土地有偿出让转让工作迈出了重要一步，到1992年年底，全市共出让土地1200多亩，对北京市引进外资、培育和发展房地产市场将起到越来越重要的作用。

由于土地批租是北京市的一项内容新、政策性强、涉及面广的工作，为使更多在京或欲在京从事房地产开发、经营、管理的单位和人员对北京市土地有偿使用制度、程序、有关税费等政策有比较全面的了解，促进北京市房地产业的发展，我们根据实际工作中经常遇到的一些问题，编写成《北京市土地批租实用手册》，对北京市城镇国有土地有偿出让中的重要概念、办事程序、地价测算、政策法规及各种税费作了比较系统的阐述。为方便读者，我们将国家和北京市的有关法律、法规及与土地批租有关的北京市政府机构办公地点等

作了介绍。

为方便读者，书中土地面积均以亩为单位（1亩 = 667平方米）。

本书由北京市从事实际工作的同志编写，高连生同志负责全书的统编，“土地有偿使用制度”部分由郑拴虎同志执笔，“如何取得国有土地使用权”部分由唐红治同志执笔，“国有土地使用权转让、出租、抵押”部分由钱平同志执笔，“土地使用税费的征收”部分由饶国斌同志执笔。北京市房地产管理局薛洪江同志和北京市房地产管理局地政处的有关同志对全书进行了审核，在此表示衷心的感谢。

编者

1993年3月

目 录

一、土地有偿使用制度	(1)
1. 世界现行土地所有制主要有哪几种类型?	(1)
2. 土地有偿使用的内涵是什么?	(1)
3. 土地批租的内涵是什么?	(2)
4. 哪些是国有土地?	(2)
5. 哪些是集体土地?	(3)
6. 什么是房地产一级市场?	(4)
7. 什么是房地产二级市场?	(4)
8. 什么是房地产三级市场?	(4)
9. 什么是成片开发?	(4)
10. 土地价格是如何测算出来的?	(5)
11. 土地使用权出让价格是如何构成的?	(5)
12. 土地有偿出让收入的主要用途是什么?	(6)
13. 影响土地价格的主要因素有哪些?	(6)
14. 什么是“大市政”费? 如何缴纳“大市政”费?	(8)
15. 什么是“四源”费? 如何缴纳“四源”费?	(9)
16. “四源”费的征收标准是什么?	(10)
17. “四源”费、“大市政”费等能否按国际惯例 打入地价, 不另行加收?	(11)
二、如何取得国有土地使用权	(12)
1. 取得国有土地使用权有几种途径?	(12)
2. 取得国有土地使用权应向哪些部门申请?	

- (12)
3. 什么建设项目可享受划拨(征用)土地使用权?
..... (13)
4. 获得划拨(征用)土地使用权应怎样办理
申报手续?..... (13)
5. 土地使用权有偿出让的含义是什么?..... (14)
6. 土地出让合同必须包括哪些内容?..... (15)
7. 政府出让土地使用权应向受让方提供哪些
材料?..... (15)
8. 国务院和北京市政府出让国有土地使用权
的审批权限是如何确定的?..... (16)
9. 北京市国有土地使用权的出让有哪些方式?
..... (16)
10. 土地使用权协议出让的主要程序是什么?..... (17)
11. 土地使用权招标出让的主要程序
是什么?..... (18)
12. 中外合营企业应如何办理用地手续?..... (18)
13. 农村集体能否向外商出让集体土地使用权?
..... (19)
14. 农村集体能否以集体所有的土地作价入股
与外商合营办企业?..... (19)
15. 在土地有偿有限期使用的情况下,如合营期
超过土地使用限期时怎么办?..... (19)
16. 在北京市购买土地使用权,如何支付地价?..... (20)
17. 土地使用权拍卖出让的主要程序是什么?..... (20)
18. 开发区土地使用权出让金能否先不交或分期

付款?.....	(21)
19. 北京市能否成片出让国有土地使用权?.....	(21)
20. 北京市房屋租、售交易, 目前是否都需要 向政府补交出让金?.....	(21)
21. 土地使用权出让后在哪些情形下终止? 如 何处理?.....	(22)
22. 出让后的土地改变原规定用途应办什么手续?	(22)
三、国有土地使用权的转让、出租和抵押	(24)
1. 什么是土地使用权转让?	(24)
2. 土地使用权转让有哪些方式?	(24)
3. 通过出让方式取得的土地使用权转让需具备 什么条件?.....	(25)
4. 划拨的土地使用权转让需具备什么条件?	(25)
5. 农村宅基地是否可以转让?	(26)
6. 土地使用权在境外转让有什么要求?	(26)
7. 土地使用权转让应办理什么手续?	(26)
8. 划拨的土地使用权转让如何办理手续?	(26)
9. 什么是土地使用权分割转让?	(27)
10. 一方出地、一方出资进行合作建房的, 如 何办理?.....	(27)
11. 土地使用权转让合同是否一定要经过公证?	(27)
12. 什么是土地使用权出租?.....	(27)

13. 什么样的土地使用权可以出租?..... (28)
 14. 出租土地使用权要办什么手续?..... (28)
 15. 什么是土地使用权抵押?..... (29)
 16. 土地使用权设定抵押有什么要求?..... (29)
 17. 抵押权实现后如何登记?..... (30)
- 四、土地使用税费的征收 (31)
1. 国家建设征用农村集体土地, 需支付哪
些税费?..... (31)
 2. 国家建设征用集体所有的土地, 如何支付土地
补偿费?..... (31)
 3. 国家建设征用农村集体所有的土地, 如何支付
安置补助费?..... (31)
 4. 乡(镇)村建设使用农民集体所有土地, 如何支付
土地补偿费?..... (32)
 5. 北京市菜地基金缴纳标准如何? (32)
 6. 如何确定耕地占用税税额标准? (33)
 7. 哪些情况下可以减免耕地占用税? (33)
 8. 城市建设需要拆除房屋及其附属物时, 如何给
予补偿?..... (34)
 9. 城镇土地使用税征收对象是什么? (34)
 10. 北京市城镇土地使用税征收标准怎样?
..... (35)
 11. 哪些情况下可以减免土地使用税?..... (35)
 12. 外商投资企业土地使用费含义及征收对象是
什么?..... (36)
 13. 外商投资企业土地使用费如何确定?..... (36)

14. 中方以土地使用权入股的或依法租赁土地使 用权和房屋兴办的外商投资企业， 土地使用费由哪一方缴纳?.....	(36)
15. 非出让取得土地使用权的外商投资企业， 征收土地使用费的时限怎样确定?.....	(36)
16. 非出让取得土地使用权的外商投资企业，哪 些情况下可以减免或缓征土地 使用费?.....	(37)
17. 外商投资企业从事土地开发和使用权有偿 转让，如何缴纳工商统一税?.....	(37)
18. 国内企业和个人从事土地使用权转移 及出售建筑物，如何缴纳营业税?.....	(38)
19. 外商从事土地使用权转让或出租，什么情况 下要缴纳所得税? 如何缴纳所得税?.....	(38)
20. 转让土地使用权，怎样缴纳契税?	(39)
附录1 国家和北京市有关土地的法律、法规	(40)
中华人民共和国土地管理法	(40)
中华人民共和国城市规划法	(53)
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	(61)
国务院《外商投资开发经营成片土地暂行管 理 办 法》.....	(69)
北京市实施《中华人民共和国土地 管 理 法》办 法	(73)
北京市实施《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》办法.....	(87)
北京市实施《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》办法.....	(94)
北京市征收外商投资企业土地使用费规定	(99)
北京市人民政府关于外商投资开发经营房地产的若干规定	(102)
北京市城市规划条例	(106)
北京市城市规划管理局关于核发建设用地规划许可证和建设工程规划许可证权限的规定	(116)
北京市实施《城市房屋拆迁管理条例》细则	(120)
北京市人民政府修改《关于外商投资开发经营房地产的若干规定》部分条款的决定.....	(129)
北京市实施《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》办法.....	(131)
附录2 北京市有关政府机构地址、电话、邮政编码	(139)

一、土地有偿使用制度

1. 世界现行土地所有制主要有哪几种类型？

世界各国现行的土地所有制都是历史演变的结果，大体可归纳为三种主要类型：

(1) 以土地私有制为基础的纯市场类型，土地为私有，土地所有权可以根据市场供求状况，实行自由买卖，这种类型的国家主要有美国、日本等国。

(2) 国家控制下的市场类型，土地所有权属国家，土地使用权可以有偿出让，国家通过控制土地市场获得土地使用权出让收入，这种类型的国家主要有英国及英联邦国家和地区。

(3) 以公有制为基础的非市场类型，具体又可分为三种形式：

① 土地属全民所有，由国家无偿提供国营农场和集体农庄使用，如前苏联、罗马尼亚等国。

② 土地归国家、生产合作社、个人三级所有：如匈牙利。

③ 土地归国家所有和村民集体所有，这种形式的国家主要有中国、朝鲜民主主义共和国等国。

2. 土地有偿使用的内涵是什么？

土地有偿使用是指土地使用者为了获得土地使用权向土地所有者支付土地使用金的行为。其内容为：变过去无偿、无限期使用为有偿、有限期使用，变过去土地资源单一行政划拨的方式为开放地产市场。具体有偿使用主要体现在两个

方面：

一是国家凭借土地所有权向土地使用者征收土地使用税（费）、耕地占用税、土地增值费等。

二是通过土地使用权的出让、转让，国家收取整个出让期间的土地使用费，即土地使用权出让金。

3. “土地批租”的内涵是什么？

“土地批租”按英文直译为“土地批准租予”的意思。这个概念在香港等地普遍使用。

我国使用“土地批租”这个概念，主要包括以下几个内容：

（1）允许进行土地批租的土地全部属于国家所有。农民进行农业生产的集体所有的土地，只有经过国家的征地过程，成为国家所有的土地后，才能进行“土地批租”。

（2）“土地批租”不向土地使用者出让土地所有权，只授予使用权。

（3）“土地批租”对批租土地的使用年限、使用性质及出让金等有明确的法律规定。

（4）在租约有效期内，土地使用者可以根据租约所订立的条款建造建筑物，并连同租约在市场上出售，也可以转让、出租、抵押或用于其他经济活动，其合法权益受法律保护。

4. 哪些是国有土地？

国有土地是指所有权属于国家的土地，具体包括以下内容：

（1）城市（含建制镇、独立工矿区）建成区内的土地（含城市居民宅基地，不含乡村在城市的集体所有的土地）；

(2) 依法确定为国家所有的河流、湖泊、林地、山岭、牧草地、荒地、滩涂及名胜古迹、自然保护区、风景区、温泉疗养区等土地 (不含在此区域内的集体所有土地);

(3) 建国初期, 依法接收敌伪, 没收地主、战犯、汉奸、官僚资本家、反革命分子的未分配给农民的土地;

(4) 国家依法征收、征购、征用、收归国有、接受农民集体赠送的土地;

(5) 铁路、公路、堤防两侧, 由国家征用、征收的护路、护堤土地和留用地以及机场、海港、要塞使用的土地;

(6) 国家投资建设的水利、水电工程用地;

(7) 征用土地后, 农民全部“农转非”, 原农业集体经济组织剩余的零星土地 (含宅基地等);

(8) 国营农、林、牧、渔场解放后新开垦的土地;

(9) 由于自然原因新形成的各种滩涂等;

(10) 土地改革和“四固定”时未确定为农民或集体所有的土地。

5. 哪些是集体土地?

集体土地是指所有权属于集体的土地。主要包括以下内容:

(1) 土改时分配给农民并颁发了土地证, 土改后转为集体所有和“四固定”时确定为集体所有, 未经国家征收、征购、征用的土地;

(2) 依照党和国家政策规定的“谁开、谁种、谁有”的荒地;

(3) 集体经济组织与国营企业合并、联营, 按照法律、协议规定仍然属于集体所有的土地;

(4) 农民的宅基地、自留地、自留山；

(5) 城市郊区，依照法律规定属于国有以外的土地；

(6) 经过批准，集体经济组织与国营农、林、牧、渔场相互调整插花地后，归集体所有的土地。

6. 什么是房地产一级市场？

房地产一级市场是指国家以管理者和土地所有者的身份，将土地使用权有偿、有限期出让给房地产经营者和使用者的活动，一级市场由政府垄断经营。政府根据本地区国民经济和社会发展规划、区域国土规划与城市总体规划要求，制定土地供应计划，规定拟出让地块的权利与义务，并引入竞争机制，通过协议、招标、拍卖土地使用权的市场活动方式，使土地资源得到最为有效的配置。

7. 什么是房地产二级市场？

房地产二级市场是指土地使用权出让后的房地产开发经营活动，即获得土地使用权的经营者，投资形成房地产后，以出售、出租、转让、抵押等方式从事房地产的经营活动。

8. 什么是房地产三级市场？

房地产三级市场是以房地产使用活动为主的存量房地产交易。指通过房地产二级市场取得的房地产进行再次转让、租赁、抵押等项交易活动，还包括交换、继承、赠与等多项活动。

9. 什么是成片开发？

成片开发是指投资者在依法有偿取得国有土地使用权后，依照规划对土地进行综合性的开发建设，平整场地、建设供排水、供电、供热、道路交通、通信等公用设施，形成工业用地和其他建设用地条件，然后进行转让土地使用权，经营

公用事业，或者建设通用工业厂房以及相配套的生产和生活服务设施等地面建筑物，并对这些地面建筑物从事转让或出租的经营活动。

10. 土地价格是如何测算出来的？

城镇土地是国有资产的重要组成部分，科学、合理地测算、评估土地价格，是确保国家从土地上取得的收益，促进地产市场发育的重要环节。城镇土地价格的测算、评估，一般分为基准地价和宗地地价的测算与评估。

基准地价（或称区段地价）是指城镇土地基本的标准价格，主要反映城镇地价总体变化趋势和较稳定的各级、各类土地的平均价格，是国家对地价进行宏观控制、管理和引导地产市场中地价变化的依据。同时又是国家征收土地税费、企业用土地使用权作价入股、企业兼并的重要标准。基准地价的测算、评估是由政府有关部门组织完成的，定期或不定期地调整，属于政府性地价。目前我国土地使用制度改革刚刚起步，地产市场正在形成，很多城市的基准地价是在对当前存在的隐形地产市场调查基础上，根据土地不同的区位、使用性质、级差收益和供求状况等因素确定的。

宗地地价是指对需要出让、转让、出租、抵押的地块评定的具体价格，它是由具有评估资格的机构承担测算的。宗地地价是以基准地价为依据，根据市场行情、地块大小、形状、容积率、微观区位和土地使用年限等条件评估的具体地块在某一时间的价格，它要求准确，接近市场价格。

11. 土地使用权出让价格是如何构成的？

通常土地使用权出让价格由以下内容构成：

（1）土地使用者在上地 使用年限内应缴纳的上地使用

税(费)的总和(即绝对地租)。

(2) 土地开发投资的成本和利润(即级差地租),包括征地补偿费、基础设施配套费等。

(3) 投入土地开发资金所应支付的贷款利息或自有资金中应获得的利息收益。

此外,出让地块的容积率、地理位置、用途等因素也对土地价格产生一定影响。

12. 土地有偿出让收入的主要用途是什么?

国有土地使用权出让收入除按国家规定上缴中央一定比例外,地方留成部分,主要用于城市土地开发及城市基础设施和旧城改造建设,专款专用。

13. 影响土地价格的主要因素有哪些?

土地不同于一般商品,土地价格受自然、社会、经济、政治及其他诸多因素的影响。

社会因素:

包括:①人口规模与结构;②城市形成及公共设施建设状态;③教育及社会福利状态;④房地产交易及使用收益习惯;⑤建筑式样等状态。

经济因素:

包括:①储蓄、消费及投资水准与国际收支状况;②财政、金融状况;③物价、工资及就业水平;④租税负担状况;⑤技术革新及产业结构状况;⑥交通体系状况。

行政因素:

包括:①有关土地利用计划及管制状态;②有关土地及建筑物的构造、防灾等管制状态;③有关住宅用地及住宅政策状况;④有关房地产的税制状况;⑤有关土地所有、使用、管