省政府令第19号

现发布《浙江省城镇国有土地使用权出让和转让[实施](https://baike.baidu.com/item/%E5%AE%9E%E6%96%BD?fromModule=lemma_inlink" \t "https://baike.baidu.com/item/%E6%B5%99%E6%B1%9F%E7%9C%81%E5%9F%8E%E9%95%87%E5%9B%BD%E6%9C%89%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BD%BF%E7%94%A8%E6%9D%83%E5%87%BA%E8%AE%A9%E5%92%8C%E8%BD%AC%E8%AE%A9%E5%AE%9E%E6%96%BD%E5%8A%9E%E6%B3%95/_blank)办法》，自发布之日起施行。

省　长　葛洪升

一九九二年三月十二日

**第一章　总　则**

第一条

第二条　各市、县城、建制镇、工矿区范围内属于全民所有的土地，可依照国家有关规定和本办法，出让和转让城镇国有土地使用权（以下简称土地使用权）。

土地使用权出让涉及集体所有土地的，经依法征用为国有土地后，可依照国家有关规定和本办法办理。

第三条　中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律、法规另有规定者外，均可依照国家有关规定和本办法，在本省通过出让、转让方式取得土地使用权，进行开发、利用、经营。

外商投资开发经营成片土地，按国家有关规定执行。

第四条　依照国家有关规定和本办法取得土地使用权的土地使用者，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，应当遵守国家有关法律、法规和本省的有关规定，不得损害社会公共利益。

第五条　土地权属管理，由县级以上人民政府土地管理部门负责；房屋权属管理，由县级以上人民政府房产管理部门负责。

县级以上人民政府土地管理部门依法对土地使用权的出让、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

第六条　县级以上人民政府土地管理部门和房产管理部门依照法律、法规和省人民政府的规定，联合办理土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止及有关的地上建筑物、其他附着物的各类登记事务并对房地产实行联合评估。

**第二章　土地使用权出让**

第七条　土地使用权的出让，由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行。

第八条　土地使用权出让的地块、用途、年限和其他条件，由市、县人民政府土地管理部门会同城市规划和建设管理、房产管理部门共同拟定方案，按照规定的审批权限报经政府批准后，由土地管理部门实施。

第九条　土地使用权出让应当签订出让合同。

土地使用权出让合同（以下简称出让合同）应当按照平等、自愿、有偿的原则，由市、县人民政府土地管理部门与土地使用者签订。

第十条　土地使用权出让的审批权限如下：

出让耕地（包括园地、养殖水塘－－下同）三亩以下，非耕地十亩以下，由县（市）人民政府批准，报省、市（地）土地管理部门备案；

出让耕地三亩以上至五亩，非耕地十亩以上至二十亩，由地级市人民政府（地区行政公署）批准，报省土地管理部门备案；

出让耕地五亩以上至一千亩，非耕地二十亩以上至二千亩，由省土地管理部门审核，报省人民政府批准；

出让耕地一千亩以上，非耕地二千亩以上，由省人民政府审核，报国务院批准。

第十一条　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）综合或者其他用地五十年。

第十二条　土地使用权出让可以采取下列方式：

（一）协议；

（二）招标；

（三）拍卖。

第十三条　土地使用权协议出让程序：

（一）申请使用土地者向土地所在地的市、县人民政府土地管理部门提出受让土地使用权申请，并提交下列文件：

（1）建设项目批准文件；

（2）申请用地报告书；

（3）申请使用土地者身份及资信证明文件；

（4）其他应提交的文件。

（二）土地管理部门在接到全部申请文件之日起三十天内给予答复，并与申请使用土地者进行具体协商。

（三）经协商取得协议后，土地管理部门与申请使用土地者签订出让合同。申请使用土地者按规定交付定金。

（四）申请使用土地者按出让合同规定缴纳土地使用权出让金，办理登记手续，领取土地使用证。

第十四条　 土地使用权招标出让程序：

（一）市、县人民政府土地管理部门发出招标公告。

（二）投标者购领招标文件。

（三）投标者按招标文件规定向土地管理部门交付投标保证金，参加投标。投标保证金不计利息。

（四）土地管理部门会同城市规划、建设管理、房产管理等有关部门组成评标小组，主持开标、评标和决标工作，确定中标者后，发出中标通知书。对未中标者也应书面通知，其投标保证金在决标后十天内全部退还。

（五）中标者在中标通知书规定的期限内，与土地管理部门签订出让合同，并按规定交付定金。投标保证金可抵充定金。

（六）中标者按出让合同规定缴纳土地使用权出让金，办理登记手续，领取土地使用证。

第十五条　土地使用权拍卖出让程序：

（一）市、县人民政府土地管理部门发出拍卖公告。

（二）竞投者购领拍卖文件。

（三）土地管理部门按公告规定的时间、地点公开拍卖。竞投者按规定交付竞投保证金，参加竞投。竞投保证金不计利息。

（四）竞投得主当场与土地管理部门签订出让合同，并按规定交付定金。竞投保证金可抵充定金。对未得者，其竞投保证金在拍卖后十天内全部退还。

（五）竞投得主按出让合同规定缴纳土地使用权出让金，办理登记手续，领取土地使用证。

第十六条　土地使用权出让前，由市、县人民政府土地管理部门按照出让方式向申请使用土地者提供下列资料和有关规定：

（一）出让地块的座落、四至范围、面积及地形图；

（二）土地的规划用途、必须投入的最低建设费用、建设项目的完成年限；

（三）建筑容积率、密度和净空限制等各项规划要求；

（四）环境保护、园林绿化、卫生防疫、交通和消防等要求；

（五）市政公用设施现状和建设计划或建设要求；

（六）地块的地面现状；

（七）出让的形式和年限；

（八）交付保证金和定金的规定；

（九）土地使用权出让金、土地使用金的付款方式和要求；

（十）出让合同标准格式；

（十一）有关土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押、终止的具体规定。

第十七条　出让合同必须具备下列主要内容：

（一）出让地块的位置、面积、用途及规划要求；

（二）土地使用权出让年限及土地使用权出让金、土地使用金价格；

（三）交付定金及缴纳土地使用权出让金、土地使用金的币种、期限和方式；

（四）交付出让地块的期限和方式；

（五）开发、利用、经营土地的方式和完成建设的期限；

（六）有关土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押前提条件的约定；

（七）双方其他的权利与义务；

（八）违约责任；

（九）纠纷的处理。

第十八条　土地使用者应在出让合同签订之日起三十天内，交付土地使用权出让金总额的百分之二十作为履行合同的定金。定金不计利息。

第十九条　土地使用者应在出让合同规定的期限内，缴纳全部土地使用权出让金。定金可抵充土地使用权出让金。

土地使用权出让金应按出让合同规定的币种支付。中华人民共和国境外受让人须用可兑换的外汇支付。

第二十条　土地使用者应在出让合同规定的期限内，依照规定向土地管理部门办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权。

土地使用权的出让年限从土地使用证签发之日算起。

第二十一条　土地管理部门应按照出让合同规定的期限和方式，交付已出让土地使用权的地块。

第二十二条　土地使用者应按出让合同的规定缴纳土地使用金。土地使用金按不同地区计收，标准如下：

（一）杭州、宁波、温州三市的城市规划区，每年每平方米缴纳人民币零点五元至一元；

（二）其他区域，每年每平方米缴纳人民币零点二五元至零点五元。

土地使用金的具体标准，由地级市人民政府（地区行政公署）根据不同产业作出规定，报省土地管理部门备案。

自本办法施行之年起，土地使用金计收标准五年内不作调整。以后每三年由省人民政府视情况决定是否调整，每次调整的幅度不高于百分之三十。

第二十三条　土地使用金按年计收。当年土地使用期不足半年的免缴。超过半年不足一年的减半计收。土地使用金每半年缴纳一次，上半年在六月底前缴清，下半年在十二月底前缴清。

第二十四条　通过出让方式取得土地使用权的外商投资企业，符合下列条件之一的，按照本办法第十条规定的审批权限报经政府批准后，其土地使用金可在一定期限内给予减免：

（一）产品出口企业、先进技术企业和高新技术企业；

（二）从事开发性的农业、林业、牧业和水产养殖项目；

（三）从事能源、交通、市政公用事业等基础设施建设；

（四）从事港口码头建设的中外合资经营企业；

（五）属于技术密集、知识密集型的项目或外商投资额在三千万美元以上、回收投资时间长的生产性项目；

（六）在本省贫困山区举办的生产性企业。

第二十五条　土地使用者需改变出让合同规定的土地用途和规划要求的，必须事先向签订出让合同的土地管理部门提出申请，分别经土地管理部门和城市规划部门批准后，再按照有关规定，重新签订出让合同，调整土地使用权出让金，办理登记手续。

**第三章　土地使用权的转让、出租、抵押**

第二十六条　土地使用权转让是指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。

土地使用权的转让必须同时具备下列条件：

（一）已缴清土地使用权出让金、土地使用金和税费；

（二）不改变出让合同规定的土地用途和规划要求；

（三）除土地使用权出让金外，实际投资已达出让合同规定的建设投资总额百分之二十以上；

（四）已实现出让合同规定的其他转让前提条件。

第二十七条　土地使用权转让应当签订转让合同。

土地使用权转让时，出让合同和登记文件中所载明的权利和义务随之转移。

第二十八条　土地使用权转让时，其地上建筑物、其他附着物所有权随之转让。

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。但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

第二十九条　土地使用权转让价格明显低于市场价格的，土地所在地的市、县人民政府有优先受让权。

第三十条　土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让时，转让人和受让人应在转让合同签订之日起三十天内，按规定办理过户登记。

以赠与方式转让土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权时，双方应在契约订立之日起三十天内，按前款规定办理有关手续。

地上建筑物、其他附着物作为动产转让时，按国家和本省有关规定办理。

第三十一条　土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权转让时增值的，转让人应在转让合同签订之日起三十天内，按下列标准缴纳增值费：

（一）增值一倍以下的，缴纳增值额的百分之十。

（二）增值一倍以上至二倍的，缴纳增值额的百分之十五。

（三）增值二倍以上至三倍的，缴纳增值额的百分之二十。

（四）增值三倍以上的，缴纳增值额的百分之三十。

增值额按土地使用权及其地上建筑物、其他附属物所有权转让时的价格减去可收回成本后的余款计算。可收回的成本包括土地使用权出让金、地上建筑物、其他附着物未折旧完的残值以及开发建设投资贷款利息等。

可收回的成本，由土地所在地人民政府指定的部门核定。

第三十二条　土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权分割转让时，应经土地管理部门和房产管理部门批准，并依照本办法第三十条的规定办理过户登记手续。

凡属房屋预售的，须另按有关规定办理审批手续。

第三十三条　土地使用权转让后，需要改变出让合同规定的土地用途和规划要求的，依照本办法第二十五条的规定办理。

第三十四条　土地使用权及其地上建筑物、其他附着物出租时，出租人应与承租人签订租赁合同。

未按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。

第三十五条　土地使用权及其地上建筑物、其他附着物出租时，出租人和承租人应在租凭合同签订之日起三十天内，按规定办理租赁登记手续。

第三十六条　土地使用权及其地上建筑物、其他附着物抵押时，抵押人应向抵押权人提交拥有土地使用权及其地上建筑物．其他附着物的合法证件和开发经营现状报告。

第三十七条　土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。

地上建筑物、其他附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。

第三十八条　土地使用权及其地上建筑物、其他附着物抵押时，抵押人与抵押权人应签订抵押合同。抵押人和抵押权人应在抵押合同签订之日起三十天内，按规定办理抵押登记手续。

第三十九条　因处分抵押财产而转移土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，当事人应按本办法第三十条的规定办理过户登记。

第四十条　抵押权因债务清偿或其他原因而消灭的，当事人应在清偿或消灭之日起三十天内，按规定办理注销登记手续。

第四十一条　通过出让转让方式取得土地使用权的土地使用者，免缴土地使用税。

**第四章　 土地使用权的终止**

第四十二条　土地管理部门应在土地使用权期满前六十天，通知土地使用者按规定办理终止手续。

土地使用者应按时办理土地使用终止手续。

第四十三条　土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物即由国家依法取得。土地使用者应交还土地使用证和房屋所有权证，按规定注销登记手续。

土地使用者逾期不办理注销登记的，土地管理部门、房产管理部门即注销其土地使用证和房屋所有权证，并予公告。

第四十四条　土地使用权期满，土地使用者可以申请续期。需要续期的，应土地使用权期满前一百八十天向土地管理部门提出续期申请。获准续期后，依照国家有关规定和本办法，重新签订出让合同，缴纳土地使用权出让金，办理登记手续。

第四十五条　对土地使用者依法取得的土地使用权不提前收回。在特殊情况下，根据社会公共利益的需要必须提前收回土地使用权的，由土地管理部门依照法律程序办理，并给予相应的补偿。

依法提前收回土地使用的，土地管理部门应在土地使用权收回日期前一百八十天，将收回土地使用的理由、地块座落、四至范围、收回日期等通知土地使用者，并在收回土地使用权所涉及的范围内公告。自公告规定的收回日期起，土地使用权即由国家收回，其地上建筑物、其他附着物即由国家取得。

第四十六条　依法提前收回土地使用权的补偿金额，由土地管理部门会同房产管理部门与土地使用者根据出让合同佘期、土地使用权出让金数额、土地使用性质、地上建筑物和其他附着物的评估价等因素，协商确定。

**第五章　划拨土地使用权**

第四十七条　划拨土地使用权是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权。

前款土地使用者应当依照《中华人民共和国城镇土地使用税暂行条例》的规定，缴纳土地使用税。

第四十八条　划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权，须符合下列条件，并经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，方可依照本办法第三章的规定转让、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）具有地上建筑物、其他附着物合法的产权证明；

（四）依照本办法第二章的规定签订出让合同，按规定补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵充土地使用权出让金。

第四十九条　本省的公司、企业或其他经济组织将已拥有的场地使用权作为投资的一部分，与外商举办中外合资经营企业的，按国家有关规定办理，不再缴纳场地使用费。

第五十条　无偿取得划拨土地使用权的土地使用者，因迁移、解散、撤销、破产或者其它原因而停止使用土地的，市、县人民政府应当无偿收回其划拨土地使用权，并可依照国家有关规定和本办法予以出让。

对划拨土地使用权，市、县人民政府根据城市建设发展需要和城市规划的要求，可以无偿收回，并可依照国家有关规定和本办法予以出让。

无偿收回划拨土地使用权时，对其地上建筑物、其他附着物，市、县人民政府应当根据实际情况予以适当补偿。

**第六章　法律责任**

第五十一条　土地使用者不按出让合同规定缴纳土地使用权出让金的，土地管理部门有权解除出让合同。其交付的定金不予返还。

土地管理部门不按出让合同规定提供出让地块的，土地使用者有权解除出让合同。土地管理部门应双倍返还定金。

第五十二条　土地使用者不按期缴纳土地使用金的，除限期追缴外，从滞纳之日起每日加收滞纳数额千分之五的滞纳金。

第五十三条　土地使用者不按出让合同规定开发、利用、经营土地的，土地管理部门有权责令其限期纠正，直至按出让合同规定追究违约责任。

违反本办法规定，转让、出租、抵押土地使用权及其地上建筑物、其他附属物的，没收非法收入，限期拆除或者没收在非法转让的土地上新建的建筑和其他设施，并可根据情节对当事人处以相当于其非法所得百分之五十以下的罚款。对主管人员，由其所在单位或其上级机关给予行政处分。

第五十四条　当事人对处罚决定不服的，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行政机关申请复议；对复议决定不服的，可以在收到复议决定书之日起十五日内向人民法院提起诉讼。当事人也可以在接到处罚决定通知书之日起十五日内直接向人民法院提起诉讼。期满不申请复议、不提起诉讼又拒不履行的，由作出处罚决定的机关依法强制执行或者申请人民法院强制执行。

第五十五条　有关土地使用权转让、出租、抵押等活动中的经济纠纷，争议双方可以根据合同规定的仲裁条款或事后达成的书面仲裁协议，提请中华人民共和国仲裁机构或其他仲裁机构仲裁；也可以依法直接向人民法院提起诉讼。

**第七章　附　则**

第五十六条　依照国家有关规定和本办法取得土地使用权的个人，其土地使用权可以继承。依法继承土地使用权，须按规定办理登记手续。

第五十七条　土地使用者应当依照国家有关法律、法规和本省有关规定纳税。

土地使用权出让和转让中的有关外汇事宜，依照国家外汇管理规定办理。

第五十八条　按本办法规定的收取的土地使用权出让金、土地使用权转让增殖费，列入财政预算，作为专项资金管理，主要用于城市建设、外商投资区建设和土地资源开发。其中百分之二十五用于造田、造地。具体办法，另行规定。

第五十九条　本省的公司、企业或其他经济组织将已拥有的场地使用权作为投资条件对内联营的用地管理办法，另行规定。

第六十条　本办法具体执行中的问题由省土地管理局负责解释。

第六十一条　本办法自公布之日起施行。