

汉中市国有土地使用权交易管理暂行办法

(2001年12月12日汉中市人民政府令第1号公布自2001年12月12日起施行。)

第一条 为加强国有土地使用权(以下简称土地使用权)交易管理,规范市场秩序,保护土地使用权交易双方的合法权益,根据国家和省的有关规定,结合我市实际情况,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内国有土地使用权交易的管理。

第三条 本办法所称土地使用权交易,是指以出让和划拨方式取得土地使用权的土地使用者将土地使用权转让(含出售、交换、赠与、入股、兼并、联营、联建等,下同)、出租、抵押的行为。

第四条 土地使用权转让、出租、抵押时其地上建筑物、其他附着物随之转让、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。但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

第五条 土地使用权转让,可以采取招标、拍卖或双方协议的方式进行,但城镇繁华地段的国有商业经营性、房地产开发用

地必须以招标或拍卖的方式进行。

第六条 土地使用权转让，在转合同签订后二十日内，双方当事人应当持土地使用证书、土地使用权出让合同、土地转让合同等材料，向市、县土地行政主管部门申请办理土地使用权转让审批和变更登记手续，换领土地使用证书。

第七条 以出让方式取得的土地使用权转让时，受让方需要改变原土地使用权出让合同约定的土地用途的，须经城建规划行政主管部门和土地行政主管部门审查批准，重新签订土地使用权出让合同，相应调整土地使用权出让金。

第八条 以划拨方式取得的土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的转让、出租、抵押，须经市、县人民政府土地行政主管部门和房产行政主管部门共同审查，分别办理批准手续。

第九条 以划拨方式取得的土地使用权转让时，转让方应补交土地使用权出让金。具体收缴办法由市、县土地行政主管部门按下列标准核收：

（一）直接买卖、转让土地使用权或转让地上建筑物、其它附着物连同转让土地使用权的，按交易地价的 10—20% 缴纳；

（二）以土地使用权为条件进行入股、投资、联营、联建或以地易房、以地易物的，按交易地价的 10—15% 缴纳；

（三）交换、赠与和企业兼并转让土地使用权的，按交易地价的 10% 缴纳。

第十条 根据国家有关规定，因特殊情况确需减免土地使用权出让金及有关税费的，必须经市政府常务会或市长会议审定后，方可办理减免手续。

第十一条 以出让方式获得的土地使用权出租的，土地使用权出租后必须履行土地使用权出让合同约定的条件。出租人未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得出租。

第十二条 以划拨方式取得的土地使用权出租的，出租人应当按年度向市、县土地行政主管部门缴纳土地使用权出让金。缴纳土地使用权出让金的标准，可依据下列标准按土地使用年限核算：

- （一）单独出租土地使用权的，每年每平方米 10—15 元；
- （二）出租房屋连同土地使用权出租从事生产或其它经营活动的，每年每平方米 5—10 元；
- （三）出租房屋连同土地使用权出租用于居住的，每年每平方米 3—5 元。

第十三条 土地使用权租赁合同签订后二十日内，租赁双方当事人应当携带土地使用权证书、租赁合同、身份证明等材料，到市、县土地行政主管部门申请办理土地使用权出租登记手续，领取土地使用权出租许可证。

第十四条 租赁合同期满，租赁双方当事人应当在十五日内

到原登记机关办理注销登记，交回土地使用权出租许可证；需续期租赁的，应当重新签订租赁合同，并办理续期登记手续。

第十五条 依法获得的土地使用权可以设定抵押权。以划拨方式取得的土地使用权设定抵押时，其抵押的价款额不得超过标定地价的 60%；以出让方式取得的土地使用权设定抵押时，其抵押价款额不得超过标定地价的 70%。

第十六条 根据国家法律规定，有下列情形之一的，经市、县土地行政主管部门裁定或经仲裁机构裁决，也可经人民法院判决、裁定，抵押权人有权依照法律、法规和抵押合同的规定，处分抵押的土地使用权及地上建筑物、其他附着物：

- （一）抵押合同到期抵押人未能偿还债务的；
- （二）抵押人死亡无合法继承人偿还债务的；
- （三）法定继承人、遗嘱继承人、受遗赠人不承担债务的；
- （四）抵押人在抵押合同期间宣告解散或破产的。

因处分抵押土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权的，必须依照本办法的规定到市、县土地行政管理部门办理土地过户登记手续。

第十七条 抵押合同签订二十日内，双方当事人应当持土地使用证书、地上建筑物、其他附着物所有权证书、抵押合同、双方当事人身份证明等材料，向市、县土地行政主管部门申请办理土地使用权抵押登记手续。

第十八条 抵押权因债务清偿或者其他原因而消失的，抵押人应当在二十日内到市、县土地行政管理部门办理注销抵押登记手续。过期不办理注销抵押登记的，其抵押行为自动注销。

第十九条 土地使用权转让、出租、抵押时，应按国家有关规定，依法缴纳土地收益金（或土地增值税）、契税、营业税和城市建设配套费。

第二十条 土地使用权交易实行价格评估制度。土地使用权价格评估，应当由具有相应资质条件的土地使用权价格评估机构遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定地价为基础，参照土地市场价格进行评估。其评估结果，须经市、县土地行政主管部门按照有关规定确认后生效。

第二十一条 擅自改变批准土地用途的，由市、县土地行政主管部门和城建规划行政管理部门责令限期改正和补办批准手续，重新续签或补签土地使用权出让合同，并对用地单位和个人处以每平方米10元以上—30元以下的罚款；在规定的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，并没收地上的全部投资。

第二十二条 土地使用者未按土地出让合同的规定开发、利用、经营土地和满一年未动工建设的，责令限期改正，逾期不改正的，由市、县土地行政主管部门征收相当于土地使用权出让金

总额 20% 以下的土地闲置费；连续二年未动工建设的，经原批准机关批准，由县级以上人民政府无偿收回其土地使用权。

第二十三条 以划拨方式取得的土地使用权，未经城建规划行政主管部门和土地行政主管部门批准，擅自将非经营性用地变为房地产开发和商业经营性用地的，由市、县土地行政主管部门责令补办土地出让手续，缴纳土地使用权出让金，并处以每平方米 20—30 元的罚款，情节严重的，要依法无偿收回土地使用权。

第二十四条 擅自转让、出租、抵押土地使用权的，其转让、出租、抵押行为无效，由市、县土地行政主管部门责令限期补办用地手续，没收非法所得，并可处以每平方米 15—30 元的罚款。

第二十五条 利用旧城拆迁改造、联合开发或以其它形式变更土地使用权进行商业经营性、房地产开发建设未办理土地使用权出让手续，交付土地出让金的，城建规划部门不予办理规划定址和施工建设批准手续；房管部门不得办理房屋产权登记手续；国有资产管理部门不得办理国有土地资产转移手续。否则，要依照有关规定追究当事人的责任。

第二十六条 非法转让、买卖土地使用权，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，依照有关规定给予行政处分。

第二十七条 规划、建设、土地、房产、税务、财政等管理

部门和工作人员在土地使用权交易过程中把关不严、玩忽职守、徇私舞弊、滥用职权、以权谋私的，由所在单位或上级机关予以行政处分；构成犯罪的，要依法追究刑事责任。

第二十八条 当事人对行政处罚不服的，可在接到行政处罚决定通知之日起六十日内，向作出处罚决定的行政机关的上一级行政主管机关申请复议；也可在接到行政处罚决定书之日起三个月内向人民法院起诉。逾期不申请复议或不起诉又不执行行政



汉中市人民政府规章

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。

第二十九条 本办法由市人民政府土地行政主管部门负责组织实施，并对实施情况进行监督检查，建设、规划、房产、税务、财政等有关部门应当密切配合。本办法施行中的具体问题，由市人民政府土地行政主管部门负责解释。

第三十条 本办法从公布之日起施行。