

芜湖经济技术开发区国有土地使用权 出让和转让办法

(1994年7月16日安徽省第八届人民代表大会常务委员会第十一次会议通过 根据2010年8月21日安徽省第十一届人民代表大会常务委员会第二十次会议《关于修改部分法规的决定》修正)

第一章 总 则

第一条 为加强芜湖经济技术开发区(以下简称开发区)国有土地有偿使用的管理,根据中华人民共和国有关法律、法规和《芜湖经济技术开发区条例》,结合开发区实际情况,制定本办法。

第二条 本办法适用于开发区内国有土地使用权出让、转让的管理。

土地所有权及地下自然资源和埋藏物等属于国家,不得转让。

第三条 中华人民共和国境内外的企业、事业单位、其他经济组织和个人,除法律、法规另有规定者外,均可依照本办法在开发区内取得土地使用权,进行土地开发、利用和经营。

依照本办法的规定取得土地使用权的个人,在其土地使用权有效期限内可以继承。

外商投资开发经营成片土地,按国家有关规定执行。

第四条 开发区管理委员会(以下简称开发区管委会)代表芜湖市人民政府对开发区的土地实行统一规划、征用、开发、出让和管理。

土地使用权出让合同应当按照平等、自愿、有偿的原则由开发区管委会与土地使用者签订。

开发区管委会建设规划、土地管理部门负责办理开发区内土地使用权出让的具体工作。

第二章 土地使用权出让

第五条 土地使用权出让的地块、用途、年限和其他条件由开发区建设规划、土地管理部门按开发区的总体规划要求拟定方案，经开发区管委会批准后组织实施。

出让属于集体所有的土地，先由开发区管委会依法征为国有。征用土地的补偿费、安置补助费等依照有关规定执行。

第六条 土地使用权出让可以采取协议、招标或者拍卖的方式，按有关规定程序进行。

第七条 土地使用权出让的最高年限，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。

第八条 土地使用权出让合同的主要内容：

- （一）出让地块的位置、面积、用途及其他规划要求；
- （二）出让期限及出让金、土地使用金数额；
- （三）出让金、土地使用金的付款和结算方式；
- （四）建设项目完成期限和投资总额；
- （五）双方的其他权利和义务；
- （六）违约责任；
- （七）双方需要约定的其他事项。

第九条 土地使用者签订土地使用权出让合同时，应向开发区建设规划、土地管理部门支付出让金总额的 20 % 定金。从土地使用权出让合同生效之日起六十日内必须支付全部出让金。逾期未全部支付的，开发区建设规划、土地管理部门有权解除合同，并可要求赔偿违约损失。

第十条 土地使用者按合同规定支付全部出让金后，应在十五日内到开发区建设规划、土地管理部门依照规定办理土地登记，领取土地使用证，取得土地使用权。涉及房屋所有权变更的，同时办理房屋产权变更登记。

第十一条 出让方不履行合同，受让方有权解除合同，并由出让方双倍返还定金。受让方不履行合同，出让方有权解除合同，定金不予返还。

第十二条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定用途的，须经开发区建设规划、土地管理部门批准，并按重新核定的地价标准补交地价款，办理变更登记手续。

第三章 土地使用权转让

第十三条 转让土地使用权须具备以下条件：

- （一）持有土地使用证；
- （二）交清土地出让金，并已依法纳税；
- （三）除土地使用权出让金和缴纳的税款外，在该幅土地进行房屋建设工程投入的开发建设资金必须达到出让合同规定的建设投资总额的 25 % 以上。

第十四条 土地使用权转让须签订转让合同。

土地使用权转让时，其土地使用权出让合同和登记文件所载明的权利、义务随之转移。

转让土地使用权的使用期限，为原土地使用权出让合同规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

第十五条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物的转让，当事人双方在成交后十五日内到开发区建设规划、土地管理部门办理过户登记；分割转让的，须经开发区建设规划、土地管理部门批准，并办理过户登记。

第十六条 土地使用权转让价格明显低于市场价格的，开发区管委会会有优先购买权。

第十七条 土地使用权转让后，需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，依照本办法第十二条的规定办理。

第四章 土地使用权出租

第十八条 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。

第十九条 出租地上建筑物、其他附着物，其占用的土地使用权应同时办理出租登记手续。土地使用权出租，出租人和承租人应当签订租赁合同。租赁合同不得违背

法律、法规、本办法和土地使用权出让合同的规定。

第二十条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物出租，出租人应当于租赁合同签订之日起十五日内持合同和土地使用证、房产证明及身份证明到开发区建设规划、土地管理部门办理登记手续。解除租赁关系时，出租人也应在十五日内到开发区建设规划、土地管理部门注销租赁登记。

第二十一条 土地使用权出租后，承租人需要改变土地用途的，按本办法第十二条的规定办理。

第五章 土地使用权抵押

第二十二条 土地使用权抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之抵押。抵押时，抵押人应向抵押权人提交拥有土地使用权和地上建筑物、其他附着物的合法证件和开发经营现状资料。同时，应签订抵押合同。抵押合同不得违背法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

第二十三条 土地使用权抵押，抵押人与抵押权人应在抵押合同签订之日起十五日内持土地使用证、抵押合同、身份证明到开发区建设规划、土地管理部门办理登记手续。

第二十四条 有下列情况之一的，抵押权人有权依照法律、法规和抵押合同的规定处分抵押财产：

- （一）抵押人未按合同偿还债务的；
- （二）抵押人被宣告解散、破产的；
- （三）抵押人死亡而无继承人或者受遗赠人的；
- （四）继承人或者受遗赠人拒绝偿还债务的。

因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的当事人应依照本办法第十五条规定办理过户登记。

处分抵押财产所得，抵押权人有优先受偿权。

第二十五条 抵押权因债务清偿或者其他原因而消灭的，抵押人和抵押权人在抵押合同终止后十五日内到开发区建设规划、土地管理部门办理注销抵押登记。

第六章 土地使用权终止

第二十六条 土地使用权因土地使用权出让合同规定的年限期满、提前收回及土地灭失等原因而终止。

土地使用权期满，土地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权依照国家有关规定处理。

土地使用权期满，开发区建设规划、土地管理部门应提前二个月通知土地使用者。土地使用者应按通知规定的时间到开发区建设规划、土地管理部门办理土地使用权终止手续。土地使用权期满，土地使用者可以申请续期。需要续期的，应提前六个月向开发区建设规划、土地管理部门提出申请，经批准后，重新协商签订土地使用权出让合同，办理各项登记手续。土地使用者到期不办理终止或者续用手续的，由开发区建设规划、土地管理部门宣告注销其土地使用证和房屋所有权证。

第二十七条 开发区管委会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，可依照法律程序提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际情况给予相应的补偿。补偿金额由开发区建设规划、土地管理部门根据土地使用的年限、出让金总额、土地用途、地上建筑物的评估价格等因素与土地使用者协商确定。

第二十八条 提前收回土地使用权除采取支付补偿金的方式外，开发区建设规划、土地管理部门也可与土地使用者协商，以另一块土地的使用权交换。交换土地使用权时，开发区建设规划、土地管理部门须与土地使用者签订交换合同，并重新签订出让合同。土地使用者应办理换证和登记手续。

第七章 法律责任

第二十九条 土地使用者在出让合同规定的建设期限内，所投入的建设资金未达到规定的最低建设费用要求或者没有完成规定开发建设项目的，开发区管委会根据实际情况责令其限期投足资金、限期竣工，可并处罚款。逾期仍没有投足资金或者竣工的，收回部分或者全部土地使用权。

第三十条 土地使用者不按出让合同规定的用途和规划要求使用土地的，开发区管委会责令其限期改正；逾期不改正的，有权收回土地使用权，并责令限期拆除或者没收地上建筑物、其他附着物。

第三十一条 土地使用者隐瞒转让、出租收入的，开发区管委会没收其全部隐瞒金额，并可处以隐瞒金额一倍以下的罚款。

第三十二条 当事人对行政处罚决定不服的，可以依法提起行政诉讼，期满不履行处罚决定的，由开发区管委会申请开发区管委会所在地人民法院强制执行。

第八章 附 则

第三十三条 本办法具体应用中的问题授权芜湖市人民政府负责解释。

第三十四条 本办法自发布之日起施行。