

吉林市城镇国有土地有偿使用条例

(2000年9月27日吉林市第十二届人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过 2000年11月24日吉林省第九届人民代表大会常务委员会第二十次会议批准 2004年12月28日吉林市第十三届人民代表大会常务委员会第十七次会议修改 2005年1月20日吉林省第十届人民代表大会常务委员会第十八次会议批准)

第一章 总 则

第一条 为加强城镇国有土地管理，保护和合理利用土地，促进城市建设和社会经济发展，根据有关法律、法规的规定，结合我市实际，制定本条例。

第二条 凡本市城镇范围内国有土地的可有偿使用和管理，均适用于本条例。

第三条 本市城镇范围内的国有土地，除国家机关办公用地、军事用地、城市基础设施用地、公益事业用地和安居工程、经济适用住房、集资合作建房、教师住房等普通住宅建设用地以及法律、法规规定可以批准划拨使用的以外，无论是新增建设用地，还是原有划拨土地，一律实行有偿使用。

第四条 市、县(市)土地行政主管部门统一主管辖区

内的国有土地有偿使用工作，并依法对土地使用权的转让、出租、抵押、终止活动进行监督检查。

第五条 市、县(市)人民政府依据省人民政府公布的区域性指导地价，制定本行政区域内城镇基准地价和出让金、租金收取标准，并定期公布。

土地使用权出让金和租金全部上缴财政，列入预算，用于城市基础设施建设和土地开发。

第六条 通过出让或者租赁等方式依法取得的土地使用权在合同约定的使用年限内可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受国家法律保护。

第二章 国有土地使用权出让

第七条 土地使用权出让，是指市、县(市)人民政府将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者，并由土地使用者向政府支付土地使用权出让金的行为。

第八条 出让地块的位置、面积、用途、年限和其它条件，由土地行政主管部门会同规划、建设管理和房产管理部门共同拟定方案，按审批权限报经批准后，由市或县(市)土地行政主管部门组织实施。

第九条 土地使用权出让，应签订出让合同。出让合同应按照平等、自愿、有偿的原则，由市或县(市)土地行政主管部门与土地使用者签订。

第十条 对于经营性房地产开发用地，无论是利用原有建设用地，还是利用新增建设用地，都必须通过出让方式取得土地使用权。

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 70 年；
- (二) 工业用地 50 年；
- (三) 教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；
- (四) 商业、旅游、娱乐用地 40 年；
- (五) 综合或者其他用地 50 年。

第十二条 土地使用权出让，采取招标、拍卖、协议方式进行。

对一、二级地段的土地使用权出让，必须采取招标、拍卖方式进行。

第十三条 招标出让须按下列规定办理：

(一) 由土地行政主管部门于截标前三十日发布招标公告，公布出让地块的位置、面积、用途、使用年限、用地规划要求和招标的时间、地点及有关资料，或者直接向投标对象发出邀请招标通知书；

(二) 投标者应在规定时间内投标；

(三) 土地行政主管部门会同有关部门组成评标小组，对有效标书进行评审，决定中标者后，由土地行政主管部门向中标者和未中标者分别发出通知书；

(四) 中标者接到中标通知书后十五日内到土地行政主

管部门签订土地使用权出让合同；

(五)中标者按合同约定缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费用和其他费用后，依法办理土地登记，领取国有土地使用证。

第十四条 拍卖出让须按下列规定办理：

(一)由土地行政主管部门发布拍卖公告，公布出让地块的位置、面积、现状、使用年限、用途、用地规划要求和拍卖的时间、地点以及报名时间、地点；

(二)参加竞买者，在规定的时间内持有效证件报名，索取“竞买须知”、“土地使用规则”等文件资料；

(三)土地行政主管部门按照拍卖文件要求对竞买者资格进行审查，符合条件的发给竞买资格证书和应价牌；

(四)由土地行政主管部门主持拍卖，并与土地使用权获得者当场签订出让合同并经公证，由土地使用者向土地行政主管部门支付土地使用权出让金总额 20%的定金；

(五)土地使用权获得者按合同约定缴纳土地使用权出让金等土地有偿使用费用和其他费用后，依法办理土地登记，领取国有土地使用证。

第十五条 协议出让须按下列规定办理：

(一)土地使用者向土地行政主管部门提出书面用地申请，并递交有关资料证明和文件；

(二)土地行政主管部门对土地使用者提交的申请、文件等进行审查论证，并于十五日内作出答复；

(三)土地行政主管部门与土地使用者协商达成协议后，双方签订土地使用权出让合同；

(四)土地使用者须按合同约定缴纳全部土地使用权出让金等土地有偿使用费和其他费用后，依法办理土地登记，领取国有土地使用证。

第十六条 竞、投(买)者按规定招标、拍卖获得土地使用权的，凭签订的国有土地使用权出让合同向有关部门申办基建立项和房地产开发等有关手续。

第十七条 土地使用权招标成交后，中标者不按规定期限签订出让合同的，撤销中标资格。

土地使用者未按土地使用权出让合同约定的期限支付全部出让金的，出让土地使用权的土地行政主管部门有权解除合同，并可请求违约赔偿。

第十八条 土地使用权的出让金标准和底价，不得低于市、县(市)人民政府定期公布的基准地价。

第十九条 土地行政主管部门应按合同约定，提供已出让使用权的土地。未按合同约定提供土地的，土地使用者有权解除合同，并可依法请求违约赔偿。

土地使用者应按合同约定，开发、经营、利用土地。未按合同约定使用土地的，出让土地使用权的市或县(市)土地管理部门有权解除合同，无偿收回土地使用权。

第二十条 土地使用者需要改变出让合同约定的土地用途的，须提出申请并经土地行政主管部门和城市规划部

门批准，依照本条例重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理登记。

第二十一条 土地使用权出让合同约定的土地使用年限届满，土地使用权及其地上建筑物、其它附着物所有权由政府无偿取得，土地使用者应在土地使用权出让届满后三十日内到土地行政主管部门交回土地使用证，并到房产管理部门办理房屋产权的注销登记。

第二十二条 土地使用权出让合同约定的年限届满，土地使用者可以申请续期，需要续期的，应在届满前六个月内，向出让方提出申请，并依据本条例的规定重新签订出让合同，支付出让金并办理登记手续。

第二十三条 对土地使用者依法取得的使用权，在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，政府可依据法律程序提前收回，对需要提前收回的，应在收回前由土地行政主管部门通知土地使用者，并根据土地使用者已使用土地的年限和开发、利用土地的实际情况给予相应补偿。

提前收回土地使用权的具体办法和补偿标准，由吉林市人民政府制定。

第三章 国有土地租赁

第二十四条 国有土地租赁，是指国家将国有土地出租给土地使用者使用，由土地使用者与县级以上人民政府

土地行政主管部门签订一定年期的土地租赁合同，并支付租金的行为。

第二十五条 因发生土地转让、场地出租、企业改制原划拨的经营性用地和改变土地用途后依法应有偿使用的，可实行租赁。

第二十六条 国有土地租赁，可采取招标、拍卖或者协议的方式。

对一、二级地段的土地使用权租赁，必须采取招标、拍卖的方式进行。

采取协议租赁国有土地的租金，不得低于租赁底价和政府公布的基准地价折算的最低租金标准。

第二十七条 国有土地租赁，可根据具体情况实行短期租赁和长期租赁。短期租赁年限一般不超过五年；长期租赁，具体租赁期限由租赁合同约定，但最长租赁期限不得超过法律、法规规定的同类用途土地出让的最高年限。

临时建筑用地的租赁期限不得超过规划批准期限。

第二十八条 租赁国有土地，应由土地行政主管部门与土地使用者签订租赁合同，并按审批权限办理土地租赁审批手续，进行土地登记。

租赁合同应包括出租土地的市或县(市)土地管理部门、承租土地的土地使用者、租赁的宗地位置、范围、面积、用途、租赁期限、土地使用条件、土地租金标准、支付时间和方式、土地租金标准调整的时间和幅度、出租土地的

土地行政主管部门和承租土地的土地使用者的权利与义务等。

第二十九条 土地租金自合同签订之日起，按合同约定计缴。

第三十条 因社会公共利益的需要，政府依照法律程序提前收回承租土地使用权的，应在收回前由土地行政主管部门以书面形式通知土地使用者，同时在租赁地块范围内进行公告，并对土地使用者给予相应补偿。

第三十一条 承租土地使用权期满，土地使用者可以申请续期。土地使用者应提前六十日提出申请，续签租赁合同；也可根据需要优先申请改办出让手续，改办出让的最高年限，为法定出让最高年限减去已租赁的年限。

未申请续期或者申请续期未获批准的，承租土地使用权及其地上建筑物、其它附着物的所有权由政府依法无偿收回，并可要求土地使用者拆除地上建筑物、其它附着物，恢复土地原状。

第三十二条 土地使用者未按合同约定使用土地，或未经土地行政主管部门同意转让转租，或不按合同约定交纳土地租金的，土地行政主管部门可解除合同，依法收回承租土地使用权。

第四章 土地使用权转让

第三十三条 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。

第三十四条 土地使用权转让须具备下列条件：

(一)有土地使用权出让或者租赁合同书；

(二)有国有土地使用证书和地上建筑物、其他附着物产权证明；

(三)按土地使用权出让或者租赁合同约定的期限和条件投资开发、利用土地；

(四)通过出让方式取得的土地使用权，已投入的开发建设资金达到土地开发建设总金额的 25%以上；通过租赁方式取得的土地使用权，按合同的约定足额交纳租金。

第三十五条 土地使用权转让，须按下列规定办理：

(一)由转让人提出申请；

(二)由转让双方签订转让合同；

(三)由转让双方依法缴纳税费；

(四)转让双方在合同签订后十五日内，持有关证件到土地行政主管部门办理土地使用权变更登记，由受让人交纳变更登记费，换领国有土地使用证。

第三十六条 土地使用权转让时，土地使用权出让合同登记文件所载明的权利、义务随之转移，地上建筑物、其它附着物所有权随之转让；土地使用者转让地上建筑物、其它附着物所有权时(作为动产转让的除外)，其使用范围内的土地使用权随之转让。

土地使用者通过转让方式取得的土地使用权，其使用年限为土地使用权出让或者租赁合同约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。

第三十七条 土地使用权转让后，需要改变土地使用权出让或者租赁合同约定的土地用途的，依照本条例重新办理土地使用权出让或者租赁手续，相应调整土地使用权出让金或者租金。

第五章 土地使用权出租

第三十八条 土地使用权出租，是指土地使用者通过出让或者租赁方式取得土地使用权后，出租人将土地使用权随同地上建筑物、其它附着物出租给承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行为。

第三十九条 土地使用权出租须具备下列条件：

- (一)有土地使用权出让或者租赁合同书；
- (二)有国有土地使用证和地上建筑物、其他附着物产权证明；
- (三)按土地使用权出让或者租赁合同约定的期限和条件投资、开发、利用土地；
- (四)按土地使用权出让或者租赁合同约定足额交纳土地使用权出让金或者租金。

第四十条 土地使用权出租须按下列规定办理：

(一) 由出租人提出申请；

(二) 由出租人与承租人签订出租合同；

(三) 出租人与承租人在合同签订后十五日内，持有关证件到土地行政主管部门办理土地使用权登记手续，领取他项权利证明书。

第四十一条 土地使用权出租时，地上建筑物、其它附着物随之出租；地上建筑物、其它附着物出租时，其使用范围内的土地使用权随之出租。

第六章 土地使用权抵押

第四十二条 土地使用权抵押是指以土地出让、租赁或者转让方式取得土地使用权的土地使用者，作为债务人将土地使用权及地上建筑物、其它附着物抵押给债权人的债务担保行为。

第四十三条 土地使用权抵押须具备下列条件：

(一) 有土地使用权出让、租赁或者转让合同书；

(二) 有国有土地使用证和地上建筑物、其他附着物产权证明；

(三) 抵押年限不得超过原出让、租赁或者转让合同约定的年限；

(四) 抵押人必须履行土地使用权出让、租赁或者转让合同。】

第四十四条 土地使用权抵押须按下列规定办理：

(一) 由抵押人提出申请；

(二) 由抵押双方签订抵押合同，并经公证机关公证；

(三) 抵押合同签订后十五日内，抵押双方持被抵押土地的土地使用证、抵押合同、地价评估及确认报告、身份证件共同到土地行政主管部门办理土地使用权抵押登记。

第四十五条 土地使用权抵押时，地上建筑物、其它附着物随之抵押；地上建筑物、其它附着物抵押时，其使用范围内的土地使用权随之抵押。

第四十六条 抵押人到期未能履行债务或抵押期间宣告解散、破产或者抵押人死亡且无继承人的，抵押权人有权依照法律、法规和抵押合同的约定处分抵押财产。处分抵押财产所得，抵押权人有优先受偿权。

因处分抵押财产而取得土地使用权的，按本条例第三十五条规定办理。

第四十七条 抵押行为因债务清偿或者其它原因而终止，抵押人与抵押权人双方应在行为终止日起十五日内到房产管理部门和土地行政主管部门办理注销抵押的有关手续。未按期办理的，视为非法转让土地。

第七章 划拨土地使用权转为有偿使用的管理

第四十八条 划拨土地使用权，是指土地使用者通过

各种方式，依法无偿取得的国有土地使用权。

划拨土地使用权必须经过出让、租赁，方可转让、出租、抵押。

第四十九条 划拨土地使用权转让、出租、抵押的，必须符合下列条件：

(一) 土地使用者为公民、法人或者其他组织；

(二) 持有国有土地使用证；

(三) 具有合法的地上建筑物、其它附着物产权证明；

(四) 依照本条例的规定签订土地使用权出让或者租赁合同，向政府交付土地使用权出让金或者租金。

第五十条 转让、出租、抵押划拨土地使用权的，按前条第四项补交出让金或者租金后，分别依照本条例第四章、第五章、第六章的规定办理。

转让划拨土地使用权的，经依法批准后由受让方办理土地使用权出让手续，缴纳土地使用权出让金；出租划拨土地使用权的，经依法批准后由出租方办理出让或者租赁手续，缴纳土地使用权出让金或者租金。

未按上述规定办理手续的，房产管理部门不予办理房屋及地上建筑物、其它附着物交易手续。

第五十一条 经批准转让、出租、抵押划拨土地使用权，补交出让金的，可按标定地价的一定比例收取，最低不得低于标定地价的40%；补交租金的，租金标准可按政府定期公布的划拨用地年租金标准执行。

第五十二条 以划拨土地使用权作价入股与其他单位或者个人联建房屋、兴办企业，以房屋作为条件与其他单位、个人合资、合作从事经营性活动，以及利用地上建筑物自营或者出租给他人从事经营性活动，须按本条例的规定补办土地使用权出让或者租赁手续，补交土地使用权出让金或者租金。

划拨土地使用权用于经营性用地，原土地使用权人与经营者为一体或无土地经济利益关系的，由经营者缴纳土地租金。

第五十三条 政府鼓励已取得划拨土地使用权的土地使用者，将闲置土地交还政府，由政府出让。政府可从出让所获收益中返给交还土地的土地使用者不高于60%的奖励。

第五十四条 因临时占用国有土地的，须到土地行政主管部门办理临时用地审批手续，并签订短期租赁合同，缴纳租金。

第五十五条 因住宅买卖涉及划拨土地使用权转移的，购房者应到土地行政主管部门补办土地使用权出让手续，按不低于标定地价10%的标准补交出让金。未补办土地使用权出让手续的，房产管理部门不予办理房屋产权变更登记。

第五十六条 对以划拨方式取得土地使用权的城镇私有住宅用地，转让、出租、抵押或者改变用途，用于经营性用地的，应按本条例规定补办土地使用权出让或者租赁手续，缴纳土地使用权出让金或者租金。

第八章 法律责任

第五十七条 违反本条例规定，拒不办理土地登记或者变更登记手续的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期办理。

第五十八条 违反本条例规定，未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用城镇国有土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门依法处罚，对违反土地利用总体规划的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状；对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，并处以占用土地每平方米 3 元以上 30 元以下的罚款。

对非法占地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五十九条 无权批准使用土地的单位或者个人非法批准占用城镇国有土地的，超越批准权限非法批准占用城镇国有土地的，或者违反本条例规定的程序批准使用城镇国有土地的，其批准文件无效，对非法批准使用土地的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

非法批准使用的城镇国有土地应收回，有关当事人在

限期内拒不归还的，按非法占用土地论处。

第六十条 违反本条例规定，非法转让城镇国有土地使用权的，对转让方没收非法所得，并处非法所得 50% 以下罚款；对受让方依据本条例规定按非法占用土地论处。对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六十一条 违反本条例规定，非法出租城镇国有土地使用权的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期补办有关手续；逾期不办理的，可按该地年租金的 5%—20% 处以罚款。

第六十二条 违反本条例规定，非法抵押城镇国有土地使用权的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令限期补办有关手续；逾期不办理的，对抵押双方处以抵押额的 20% 以下的罚款。

第六十三条 违反本条例规定，非法以城镇国有土地使用权作价出资（入股）的，依据本条例规定按非法转让城镇国有土地论处。

第六十四条 依法收回城镇国有土地使用权当事人拒不交出土地的，临时使用土地期满拒不归还的，或者不按照批准用途使用土地的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令交还土地，处以非法占用土地每平方米 10 元以上 30 元以下的罚款。

第六十五条 任何单位、个人拖延交纳按本条例规定处

以罚款和收取规费的，由县级以上人民政府土地行政主管部门责令其限期交纳；逾期不交纳的，可处以每日罚款总额 3%和规费总额 3‰的滞纳金。拒不缴纳的，申请人民法院强制执行。

第九章 附 则

第六十六条 本条例由吉林市人大常委会负责解释。

第六十七条 本条例自发布之日起施行。