

# 湖南省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法

(1994 年 11 月 19 日湖南省人民政府令第 38 号公布 1997 年 12 月 30 日湖南省人民政府令第 86 号第一次修改 2002 年 3 月 7 日湖南省人民政府令 152 号第二次修改)

## 第一章 总 则

**第一条** 根据《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》(以下简称《暂行条例》)和其他有关法律、法规的规定,结合我省实际情况,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于我省境内城镇国有土地使用权出让、转让、出租和抵押。

**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,除法律另有规定者外,均可依照本办法的规定在我省取得土地使用权,进行土地开发、利用和经营。

外商投资开发经营成片土地,按国家有关规定执行。

**第四条** 县级以上人民政府土地管理部门、房产管理部门,依据法律、法规的规定,按照各自的职能,各司其职、密切配合,做好城镇国有土地使用权的出让、转让工作。

## 第二章 土地使用权出让

**第五条** 土地使用权出让,必须符合土地利用总体规划、城市规划和年度建设用地计划。

**第六条** 下列土地使用权可以依法出让：

（一）市、县人民政府根据城镇建设发展需要依法征用的农村集体所有的土地：

（二）由人民政府依法收回土地使用权的国有土地；

（三）出让期满后由人民政府无偿收回的国有土地；

（四）城镇其他可供出让的国有土地。

上述出让的土地可以是未经开发的土地，也可以是经过平整和进行基础设施建设的土地。地上有建筑物、构筑物的，应当做好拆迁安置工作。

**第七条** 具体地块的土地使用权出让，由市、县人民政府土地管理部门会同同级城市规划和建设行政部门、房产管理部门共同拟定方案，按照《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》规定的建设用地审批权限报经人民政府批准后，由土地管理部门实施。

土地使用权出让方案应当包括出让地块的面积、位置、界址、用途、出让年限、建设规划要求、标定地价、出让方式等内容。

**第八条** 市、县人民政府土地管理部门应对土地进行分等定级，分别不同的区位和用途，会同物价、财政、建设行政等部门拟定基准地价，报同级人民政府批准公布，基准地价应当根据当地社会经济的发展情况和土地的供求情况适时进行调整。

**第九条** 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者协议方式进行。

商业、旅游、娱乐和豪华住宅用地，有条件的，必须采取拍卖、

招标方式；不具备拍卖、招标条件的，按建设用地审批权限报经人民政府批准，可以采取双方协议的方式。

**第十条** 土地使用权以拍卖方式出让的，按下列程序进行：

（一）出让方根据批准的出让方案，应当在拍卖 30 日前发出拍卖土地使用权公告，并向竞买者提供有关文件和资料；

（二）竞买者按公告规定的时间向出让方报名，并提交法人代表证明或者自然人身份证明、资信证明等文件，经出让方进行资格审核并交付保证金（不计息，下同）后，领取报价牌；

（三）出让方按公告规定的时间和地点主持公开拍卖，宣读土地使用权拍卖规则，介绍出让地块的概况，公布底价，公开叫价，竞买者应价竞争，应价高者为受让方；

（四）受让方与出让方当场签订出让合同，并按出让金总额的 10% 交纳定金；

（五）拍卖中，出让方认为竞买者出价低于出让金底价，有权停止拍卖；

（六）对竞买未成交者所交的保证金，出让方应当在拍卖成交之日起 5 日内原数退还。

**第十一条** 土地使用权以招标方式出让的，按下列程序进行：

（一）出让方根据批准的出让方案，发出投标邀请书或者发布招标出让公告，并向投标者提供有关文件和资料；

（二）投标者应当在规定的投标时间内，向出让方提交保证金，并将标书密封后投入指定的标箱；

（三）出让方应当聘请城市规划、建设、房产、财政、物价等

部门的代表和专家组成评标委员会（小组）。评标委员会（小组）应当在收到全部标书之日起 30 日内对有效标书进行评审，决定中标者。出让方在评标委员会（小组）签发决标书之日起 10 日内向中标者发出中标通知书，同时书面通知未中标者；

（四）中标者应当在收到中标通知书之日起 15 日内持中标通知书与出让方签订出让合同，并按出让金总额的 10% 交纳定金。逾期不与出让方签订出让合同的，取消其中标权，所交保证金不予退还；

（五）对未中标者所交的保证金，出让方应当在决标之日起 5 日内原数退还。

## **第十二条** 土地使用权以协议方式出让的，按下列程序进行：

（一）申请使用土地者应当向出让方提交用地申请。出让方应当向申请使用土地者提供出让地块必要的文件和资料；

（二）申请使用土地者在收到资料后，应当在规定时间内向出让方提交计划立项文件、土地开发利用方案、建设工程规划用地许可证和出让金币种、数额和付款方式等文件；

（三）出让方在接到申请使用土地者提交的文件后，应当在 30 日内进行审查并与申请使用土地者协商；

（四）达成初步协议后，由出让方与土地使用者正式签订出让合同。土地使用者应按出让金总额的 10% 交纳定金。

市、县人民政府应当制定、公布协议出让土地最低价标准。各级人民政府不得低于协议出让土地最低价出让土地。具体地块的出让金额应当经过集体审核确定，出让结果，应当向社会公开。

## **第十三条** 土地使用者应当在签订土地使用权出让合同后 60 日

内，按合同规定的币种向出让方支付全部土地使用权出让金。定金、保证金可以充抵出让金，但不计利息。

出让金标准由市、县人民政府土地管理部门会同物价、财政部门在基准地价指导下制定，由同级人民政府批准，报省国土测绘管理局、省物价局、省财政厅备案。

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

**第十四条** 土地使用者应当在支付全部出让金后 15 日内到市、县人民政府土地管理部门办理出让土地使用权登记手续，领取土地使用证，取得土地使用权。

土地使用权出让年限，从土地使用证签发之日起计算。

### **第三章 土地使用权转让**

**第十五条** 土地使用者可以将依法取得的土地使用权进行转让。建有地上建筑物、其他附着物的土地，不得单独转让土地使用权。

**第十六条** 以共同共有的土地使用权进行转让，须征得其他共有人书面同意，对共有土地使用权中占有的份额先行分割，再以其本人所占有的部分进行转让。

**第十七条** 土地使用者转让土地使用权，必须具备下列条件：

（一）领有国有土地使用证；地上有建筑物、其他附着物的，还应当有房屋所有权证；

（二）已缴清土地使用权出让金；

（三）完成土地使用权出让合同规定的土地开发和建设总投资额 25 % 以上；

（四）不改变出让合同规定的土地使用用途并符合城市规划要求；

（五）符合出让合同规定的其他有关土地使用权转让的前提条件。

**第十八条** 土地使用权转让双方应当签订转让合同，并持土地使用证、土地出让合同、土地转让合同，向土地所在地的市、县土地管理部门办理土地使用权变更登记手续。

地上建有房屋的，转让双方应当先向所在地的房产管理部门申请办理房屋交易过户和产权变更登记手续。

**第十九条** 土地管理部门和房产管理部门接到申请后，应当在 15 日内给予答复。对符合转让条件和登记要求的，应当换发土地使用证、房屋产权证。

**第二十条** 土地使用权转让时土地发生增值的，土地使用者应当向国家交纳土地增值税。

## **第四章 土地使用权出租**

**第二十一条** 土地使用者可以将依法取得的土地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物出租，承租人有使用的权利，但无处分的权利。

**第二十二条** 土地使用权出租，出租人必须具备本办法第十七条规定的条件。

**第二十三条** 出租人与承租人应当签订租赁合同。

承租人应当按租赁合同的规定向出租人支付租金。

**第二十四条** 土地使用权出租的期限，应当在出让合同规定的使用年限的剩余期限内，由出租人与承租人双方协商解决。

**第二十五条** 有下列情形之一的，出租人有权解除租赁关系：

- （一）承租人擅自转让、转借和交换土地使用权的；
- （二）承租人违反租赁合同规定用途的；
- （三）承租人违反合同规定欠交租金 6 个月以上的；
- （四）承租人利用承租土地进行违法活动的。

## **第五章 土地使用权抵押**

**第二十六条** 土地使用者可以将依法取得的土地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物向金融机构或者其他债权人进行抵押。

原拥有土地使用权、地上建筑物及其他附着物的一方为抵押人，债权人为抵押权人。

**第二十七条** 土地使用权单独或者随同地上建筑物、其他附着物抵押时，抵押人应当向抵押权人交验国有土地使用证、房屋所有权证、土地出让合同或者转让合同等有关文件，经核实后，抵押人与抵押权人签订抵押合同。

抵押人与抵押权人应当在抵押合同签订之日起 15 日内到市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门办理抵押登记。

**第二十八条** 与他人共有的土地使用权抵押时，以抵押人应分

摊的使用面积为限；共有使用权不可分割时，抵押人应当与共有人签订书面协议方可抵押。

**第二十九条** 已作抵押的土地使用权在抵押期间如需转让、出租，抵押人应当事先取得抵押权人书面同意。

**第三十条** 有下列情况之一的，抵押权人应当向土地管理部门、房产管理部门申请处分抵押的土地使用权或者随同的地上建筑物及其他附着物：

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

**第三十一条** 经批准处分抵押的土地使用权或者随同的地上建筑物及其附着物，抵押权人可委托市、县人民政府土地管理部门或者房产管理部门依照《暂行条例》和本办法以拍卖、招标、协议转让等形式进行处分。

**第三十二条** 处分抵押的土地使用权，在同等条件下，受让人按下列顺序享有优先权：

- （一）土地使用权共有人；
- （二）土地使用权承租人；
- （三）市、县人民政府；
- （四）抵押权人。

**第三十三条** 已作抵押的土地使用权处分过程中出现下列情形之一的，应当中止处分：



- (一) 抵押权人要求中止;
- (二) 抵押人请求中止, 表示愿意即时清偿债务, 并经抵押权人同意的;
- (三) 被处分的抵押土地使用权属因有争议而引起诉讼的;
- (四) 其他应当中止的情形出现。

**第三十四条** 经处分抵押的土地使用权所得价款, 按以下顺序处分:

- (一) 支付处分费用;
- (二) 扣除涉及抵押标的应当缴纳的税费;
- (三) 偿还抵押权人债权本息及罚息、罚金;
- (四) 所剩余额退还抵押人。

处分所得价款不足以偿还抵押债务时, 抵押权人有权向抵押人追索不足部分。

**第三十五条** 处分已出租的抵押土地使用权, 如租期未满, 受让人与原承租人应当按规定办理有关手续。

**第三十六条** 抵押权因债务清偿或者其他原因终止的, 抵押双方应当在抵押权终止之日起 15 日内到原登记机关办理注销或者转移登记。

## **第六章 土地使用权终止**

**第三十七条** 土地使用权出让期满, 土地管理部门应当提前 60 日通知土地使用者。土地使用者应当在出让期满之日起 15 日内持国有土地使用证和土地使用权出让合同到原登记的市、县人民政府土

地管理部门办理注销登记手续，交还土地使用证。

**第三十八条** 土地使用权出让期满，土地使用者需要继续使用的，应当在届满前一年向所在地的市、县人民政府土地管理部门提出书面申请，并依照本办法第二章的规定重新办理出让手续。

**第三十九条** 国家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，市、县人民政府根据社会公共利益需要，必须提前收回土地使用权的，土地管理部门应当提前 6 个月将收回土地的理由、面积、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。至公告规定的日期止，土地管理部门、房产管理部门注销其土地使用证、房屋所有权证。

**第四十条** 依法提前收回土地使用权和地上建筑物、其他附着物的应当予以补偿。补偿金额由市、县人民政府土地管理部门、房产管理部门根据土地及其地上建筑物、其他附着物使用的年限、性质和开发利用等实际情况与土地使用者协商确定。协商不成的，由市、县人民政府裁决。

因土地灭失终止土地使用权的，国家对土地使用者一般不给予补偿。土地使用者重新提出用地申请的，市、县人民政府土地管理部门应当依照本办法的规定优先办理。

**第四十一条** 提前收回土地使用权，除采取支付补偿金的方式外，土地管理部门也可以与用地者协商，以另一块土地的使用权交换。

交换土地使用权，土地管理部门应当与用地者重新签订出让合同，用地者应当办理换证手续。

## 第七章 划拨土地使用权

**第四十二条** 转让、出租、抵押划拨土地使用权补交的出让金，由市、县人民政府按不低于标定地价的 40% 的比例确定。

标定地价由市、县人民政府土地管理部门会同物价、财政、建设行政等部门根据基准地价，按土地使用权转让、出租、抵押期限和地块条件、土地用途核定。

**第四十三条** 以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金的，应当在收益获得后 15 日内交付。

**第四十四条** 对划拨土地使用权，应当收回或者需要收回的，按《暂行条例》第四十六条的规定办理。

## 第八章 法律责任

**第四十五条** 采取欺骗手段取得出让土地使用权的，由县级以上人民政府土地管理部门无偿收回土地使用权。

**第四十六条** 土地使用者未按出让合同规定使用土地的，由市、县人民政府土地管理部门责令其限期改正，并可视情节给予土地使用者警告或处以出让金总额 2% 以下的罚款。逾期拒不改正的，解除出让合同，无偿收回土地使用权。

**第四十七条** 土地使用者未按出让合同规定的期限支付全部出让金的，由市、县人民政府土地管理部门按日加收未支付部分 3% 的滞纳金。超过合同规定期限 30 日未支付的，可以解除合同，并可请求违约赔偿。

出让方未按合同规定提供土地使用权的，应当双倍返还定金、保证金，土地使用者有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

**第四十八条** 转让土地使用权未按规定办理土地使用权、房屋所有权登记的，不具有法律效力，由市、县人民政府土地管理部门、房产管理部门按有关法律、法规的规定处理。

**第四十九条** 有《暂行条例》第四十五条规定的行为，应当给予罚款处罚的，罚款额度为非法收入总额的 20 - 50 %。

**第五十条** 当事人对市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门作出的行政处罚决定不服的，可以依法申请行政复议或者向人民法院提起诉讼。

**第五十一条** 国家机关工作人员在办理土地使用权出让、转让、出租、抵押过程中，贪污、受贿、敲诈勒索的，由其所在单位或者上级机关给予行政处分，构成犯罪的，由司法机关追究刑事责任。

## **第九章 附 则**

**第五十二条** 本办法自发布之日起施行。