

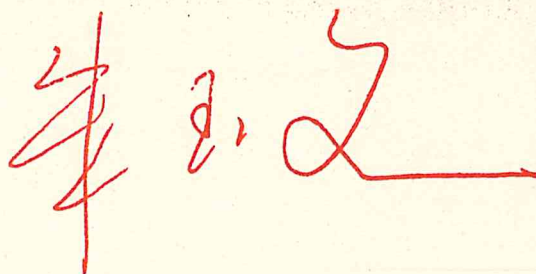
宝清县人民政府令

第 1 号

各乡（镇）人民政府，县政府直属和在宝中、省直各单位：

《宝清县土地市场管理暂行办法》已经县13届政府35次常务会议通过，并报经县13届人大33次常委会议批准，现予发布，自发布之日起施行。

县 长：



二〇〇二年五月九日

宝清县土地市场管理暂行办法

第一章 总 则

第一条 为了进一步加强土地市场管理，防止国有土地资产流失，促进地方经济可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《黑龙江省土地管理条例》、《黑龙江省实施〈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〉办法》等有关法律、法规，结合我县实际，制定本办法。

第二条 国家依法实行土地有偿、有限期使用制度。建设单位使用国有土地，除法律、法规规定可以划拨方式取得以外，应当以下列有偿使用方式取得：

- (一) 国有土地使用权出让；
- (二) 国有土地租赁；
- (三) 国有土地使用权作价出资或者入股。

以有偿使用方式取得国有土地使用权的建设单位和个人，按照国家规定缴纳土地有偿使用费和其它费用后方可使用土地。

第三条 本办法适用于本县行政辖区内使用土地的单位和个人。

第四条 县人民政府土地行政主管部门统一负责本行政区域

内的土地管理和监督工作。

第二章 土地使用权出让

第五条 土地使用权出让，是指国家将国有土地使用权在一定年限内出让给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

城市规划区内的集体所有土地，经依法统一征用为国有土地后，该幅国有土地的使用权方可有偿出让。

第六条 土地使用权出让，应当签订书面出让合同。土地使用权出让合同由县土地行政主管部门与土地使用者签订。

土地使用权出让的程序和步骤由县土地行政主管部门按照有关法律、法规规定办理。

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) 综合或其他用地五十年。

第八条 土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。

对商饮服务业、金融业、旅游娱乐业用地以及城镇繁华区域的黄金地段用地应以招标、拍卖方式出让土地。

第九条 划拨土地使用权宗地内翻、改、扩建用于经营性项目的，要依法办理土地使用权出让手续，缴纳土地出让金。

第十条 土地使用者应按照出让合同约定，支付土地使用权出让金；未按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，土地行政主管部门有权解除合同，并可以请求违约赔偿。

第十一条 土地使用者按照出让合同约定支付土地使用权出让金的，县土地行政主管部门必须按照出让合同约定，提供土地；未按照出让合同约定提供土地的，土地使用者有权解除合同，由土地行政主管部门返还土地使用权出让金，并可以请求违约赔偿。

第十二条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同约定的土地用途，必须取得出让方的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，并相应调整土地使用权出让金。

第十三条 国家对土地使用者依法取得的土地使用权，一般在出让合同约定的使用年限届满前不收回；在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，可以依照法律程序提前收回，并根据土地使用者使用土地的实际年限和开发土地的实际情况给予相应的补偿。

第十四条 经出让获得的土地使用权，可以在合同规定的年

限内转让、出租、抵押。

土地使用权出让登记后发生土地使用权转让、出租、抵押行为的，土地使用权转让、出租、抵押双方当事人应在土地使用权转让、出租、抵押合同签订后15日内，共同到县土地行政主管部门办理土地使用权转让、出租、抵押登记手续。

第十五条 以出让方式取得土地使用权的，必须按照土地使用权出让合同约定的土地用途、动工开发期限开发土地。超过出让合同约定的动工开发期限满1年未动工开发的，县人民政府将征收相当于土地使用权出让金20%以下的土地闲置费；满2年未动工开发的，县人民政府将无偿收回土地使用权。

第十六条 以出让方式取得的国有土地使用权，未按出让合同规定的期限和条件开发、利用的，其土地使用权不得转让，非法转让的，依据有关法律、法规的有关规定处理。

国有土地使用权转让，必须依法办理土地权属变更登记，未经登记的，按非法转让土地处理。

第三章 土地使用权租赁

第十七条 国有土地租赁是指国家将国有土地出租给使用者使用，由土地使用者与县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。国有土地租赁是国有土地有偿使用的一种形式，是出让方式的补充。

第十八条 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，都必须实行出让，不得以租赁方式取得土地使用权。

第十九条 国有土地租赁，可以采取招标、拍卖方式进行，确需以协议方式租赁土地的，租金不得低于按现行地价折算最低租金标准。

第二十条 国有土地租赁可以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；长期租赁期限由租赁合同约定，但最长租赁期限不得超过法律规定的同类用途土地出让最高年限。

第二十一条 租赁期限六个月以上的国有土地租赁，应当由县土地行政主管部门与土地使用者签订租赁合同。租赁国有土地的土地使用者，应向县土地行政主管部门提出申请，经县土地行政主管部门审核批准后，签订土地租赁合同，逐年支付土地租金。

土地年租金按以下标准缴纳；

- (一) 商服用地每平方米按基准地价的3%缴纳；
- (二) 住宅用地每平方米按基准地价的2%缴纳；
- (三) 工业用地每平方米按基准地价的2%缴纳；
- (四) 其它用地每平方米按基准地价的1%缴纳；

第二十二条 国有土地租赁，承租人取得承租土地使用权。承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经土地行政主

管部门同意或根据租赁合同约定，可将承租土地使用权转租、转让或抵押。承租土地使用权转让、转租或抵押，必须依法登记。

第二十三条 国家对土地使用者依法取得的承租土地使用权，在租赁合同约定的使用年限届满前不收回；因社会公共利益的需要，依照法律程序提前收回，应对承租人给予合理补偿。

第二十四条 承租土地使用权期满，承租人可申请续期。承租人未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，承租土地使用权由国家依法无偿收回，并可要求承租人拆除地上建筑物、构筑物，恢复土地原状。

第二十五条 承租人未按合同约定开发建设，未经土地行政主管部门同意转让、转租或不按合同约定按时交纳土地租金的，土地行政主管部门可以解除合同，依法收回承租土地使用权。

第四章 划拨土地使用权管理

第二十六条 土地使用权划拨，是指县级以上人民政府依法批准，在土地使用者缴纳补偿、安置等费用后将该幅土地交付其使用，或者将土地使用权无偿交付给土地使用者的行为。

第二十七条 下列建设用地的土地使用权，确属必需的，由县级以上人民政府依照批准权限批准划拨：

- (一) 国家机关用地和军事用地；
- (二) 城市基础设施用地和公益事业用地；

(三) 国家重点扶持的能源、交通、水利等项目用地;

(四) 法律、法规规定的其他用地。

第二十八条 单位和个人取得的划拨土地使用权，按本办法第二章的规定，依法签订出让合同，补交出让金后，其土地使用权可以转让、出租、抵押和入股。

补交出让金标准为：

(一) 单位按现行地价的50%缴纳；

(二) 个人按现行地价的40%缴纳。

第二十九条 以划拨方式取得土地使用权的土地使用者，除党政机关、群团组织、民主党派等机关办公用地、军事用地和社会非盈利性公益、公共事业用地外，必须逐年向县人民政府缴纳土地年租金。

土地年租金缴纳的标准：

(一) 商服用地每平方米按现行地价的3%缴纳；

(二) 工业用地每平方米按现行地价的2%缴纳；

(三) 住宅用地：楼房按土地使用面积每平方米按基准地价的1%缴纳；

居民平房按土地使用面积每平方米0.20元缴纳；

(四) 其他用地每平方米按现行地价的1%缴纳。

第三十条 对于旧城区改造范围内的划拨土地使用权，由县人民政府依法收回，并由县土地行政主管部门发给《国有土地使用权注销通知》。对依法取得《国有土地使用证》或租赁房屋签

订《土地使用租赁合同》，并足额缴纳土地租金的土地使用者，由开发单位按基准地价5%的标准补偿；对未交足土地租金的土地作用者，其欠缴部分从土地补偿中扣除。未取得《土地使用证》的土地使用者，其土地使用权由县人民政府无偿收回。

第三十一条 在划拨土地使用权宗地内翻建、改建、扩建或改变用途的，除办理规划手续外，还应向县土地行政主管部门办理用地批准手续。

第三十二条 土地使用权转让经县人民政府批准后，双方应持转让合同和有关证明文件，到县土地行政主管部门办理土地使用权变更登记手续，由受让方按规定缴纳土地使用权出让金。

第三十三条 土地使用权和地上建筑物，附着物抵押，抵押人和抵押权人双方必须签订抵押合同，确定双方的权利和义务，并在合同签订后15日内，抵押双方共同到土地行政主管部门办理抵押登记手续，未办理抵押登记手续的，抵押合同无效。

第三十四条 土地使用权抵押期满，抵押人不能如期偿还债务时，或在抵押期间宣布解散破产的，抵押权人有权处分抵押的土地资产。处分抵押房地产所得价款，依法缴纳土地使用权出让金后，抵押权人有优先受偿权。

第三十五条 加强地价管理，建立以基准地价，标定地价和出让底价为基础的地价管理体系。完善土地估价、立项和估价结果备案制度。

地价应经有资质认证的土地评估机构评估。其估价结果要由

县土地行政主管部门依法确认备案。基准地价由县土地行政主管部门组织有地价评估资质的单位负责编制，报省人民政府批准，由县人民政府公布施行。

第三十六条 企业改革中的土地资产可根据具体情况，分别采取土地使用权出让、土地使用权租赁，国家以土地使用权作价入股，保留划拨土地使用权方式处置。

第三十七条 县土地行政主管部门依法对辖区内的土地所有权、使用权和他项权利进行登记和土地证书年度确认登记，凭证管理，持证用地。依法登记的土地所有权和使用权受法律保护；逾期不登记的土地按违法用地处罚。

第三十八条 依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

不依法办理土地变更登记的，由县土地行政主管部门责令限期办理；逾期不办理的，处以每平方米10元以下罚款。

第三十九条 县人民政府在城区范围内建立土地收购、储备制度。依照法律程序，运用市场机制，按照土地利用总体规划和城市规划，通过收回、收购、置换和征用等方式取得的土地，进行前期开发、整理、储存，以供应和调控城市各类建设用地需求。

第四十条 国家征用的土地，依照法定程序批准后，由县人民政府予以公告，组织实施。

被征用土地的所有权人、使用权人应当在公告规定期限内，

持土地权属证书到县土地行政主管部门办理补偿登记。

第四十一条 未经批准擅自转让、出租、抵押、合资、入股、合作联建、分割转让划拨土地使用权的，县土地行政主管部门将按照《黑龙江省土地管理条例》、《黑龙江省实施〈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〉办法》的有关规定处理。

第五章 附 则

第四十二条 本办法与法律、法规及上级文件规定相抵触时，按法律、法规及上级文件规定执行。

第四十三条 本办法自发布之日起施行，本办法由县土地行政主管部门负责解释。

主题词： 经济管理 土地 办法

抄送：县委办。

县人大办，县政协办， 县法院， 县检察院。

宝清县人民政府办公室

2002年5月9日印发

共印150份。

宝清县基准地价表

(单位: 元/平方米)

表一

用途 级别	商服用地	住宅用地	工业用地	其它用地
一级	396	172	160	135
二级	279	118	110	96
三级	196	92	86	78
四级	144	66	62	60
五级	117	53	50	45
六级	85	46	43	40

宝清县各类用地土地级别范围表

附件 2

土地 级别	级 别 边 界
I	宝清镇：北文体路以东幸福路以西的中央大街两侧，利民街、新民街两侧，通达路以北建设街以南的新华路、人民路两侧，新民街以北、利民街以南的向阳路、朝阳路两侧的土地。
II	宝清镇：四小以东、北文体路以西、幸福路以东、城乡路以西的中央大街两侧，连丰路南段以东，南沟巷、南柏巷、利今巷、利占巷、胜利街东段、东青巷以北幸福路以西，通航街、友谊街以南，建设街北段以东 I 级地以外的土地。
III	宝清镇：北至废旧物资公司到高级中学到交警大队向西接长青路及通航路西段。西至解放路。南至顺意街、宝密公路、双元街、通达路。东至城乡路南段、东明路、糖厂东墙向北至火车站的 I、II、级地以外的土地。七星镇、青原镇中心街道临街一宗地及双阳煤矿用地。
IV	宝清镇：I 级、II 级、III 级地以外的规划区内的土地和县城周围的独立工矿用地。七星泡镇、青原镇中心街道临街一宗地以外的规划区内的用地及辖区内的国有土地。夹信子镇、小城子镇、朝阳乡、万金山乡等中心街道临街一宗地。
V	夹信子镇、小城子镇、朝阳乡、万金山乡、岚峰矿区等规划区的用地及辖区内的国有土地。尖山子乡、龙头镇、七星河乡、宝清镇的十八里村（原十八里乡政府所在地）及七星泡的凉水村（原凉水乡政府所在地）等中心街道临街一宗地。
VI	尖山子乡、龙头镇、七星河乡、宝清镇的十八里村（原十八里乡政府所在地）及七星泡镇的凉水村（原凉水乡政府所在地）等规划区内用地，其它各被合并的原乡政府所在规划区内的用地及辖区内的国有土地。