

# 淄博市国有土地使用权出让条例

(2003年8月20日淄博市第十二届人民代表大会常务委员会第四次会议通过 2003年9月26日山东省第十届人民代表大会常务委员会第四次会议批准)

## 第一章 总则

**第一条** 为了加强国有土地使用权出让管理,规范国有土地使用权出让行为,优化土地资源配置,建立公开、公平、公正的土地使用制度,保护当事人的合法权益,根据有关法律、法规,结合本市实际,制定本条例。

**第二条** 本条例所称国有土地是指本市行政区域内属于全民所有的土地(以下简称土地)。

本条例所称国有土地使用权(以下简称土地使用权)出让,是指国家将土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

**第三条** 本市行政区域内土地使用权的出让适用本条例。

**第四条** 市、县土地行政主管部门是本行政区域内土地使用权出让的主管部门,统一对土地使用权进行出让,对出让的土地进行管理。

市土地行政主管部门可以委托区土地管理部门负责委托范围内的土地使用权出让工作。

**第五条** 土地行政主管部门应当会同计划、规划、建设、房产管理等部门根据土地利用总体规划、城市规划、经济社会发展计划和产业政策制定年度土地出让供应计划，经市、县人民政府批准后组织实施。

**第六条** 市、县土地行政主管部门应当按照土地出让供应计划，会同规划等有关部门共同拟订出让地块的用途、年限；出让方式、时间和其他条件等方案，经市、县人民政府批准后组织实施。

**第七条** 依照本条例规定依法取得土地使用权的，在土地使用权使用年限内，可以依法转让、出租、抵扣，其合法权益受法律保护。

土地使用者应当按照土地使用权出让合同(以下简称出让合同)的约定开发利用土地，不得擅自改变用途和条件。

**第八条** 土地使用权出让金应当列入财政预算管理，按照国家 and 省有关规定列支，不得挪作他用。

## **第二章 土地使用权出让**

### **第一节 一般规定**

**第九条** 土地使用权出让，应当依法采取招标、拍卖、挂牌

或者协议的方式。

除本条例第四十条规定的情形外，土地使用权出让均应当采取招标、拍卖、挂牌方式。

**第十条** 土地使用权出让最高年限按照下列用途确定：

- (一) 居住用地 70 年；
- (二) 商业、旅游、娱乐用地 40 年；
- (三) 其他用地 50 年。

**第十一条** 土地使用权出让，应当签定书面合同。出让合同由土地行政主管部门与土地使用者依照本条例的规定签定。

**第十二条** 招标、拍卖、挂牌出让土地使用权的，投标人、竞买人应当交付履约保证金；中标人、买受人、竞得人交付的履约保证金折抵土地出让金；其他投标人、竞买人支付的履约保证金，土地行政主管部门应当在招标、拍卖、挂牌结束之日起 5 日内退还。

中标人、买受人、竞得人拒绝签订成交确认书或者出让合同的，其履约保证金不予退还；土地行政主管部门拒绝签订成交确认书或者出让合同的，应当两倍返还履约保证金。

**第十三条** 土地使用者应当按照出让合同的约定支付土地使用权出让金；未按照出让合同的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，并可以依法请求违约赔偿。

**第十四条** 土地使用者按照出让合同的约定支付土地使用权出让金的，土地行政主管部门应当按照出让合同的约定提供出

让的土地；未按照出让合同的约定提供土地的，土地使用者有权解除合同，土地行政主管部门应当返还土地使用权出让金，土地使用者并可以依法请求违约赔偿。

**第十五条** 以招标、拍卖、挂牌方式取得土地使用权的土地使用者，应当在按合同约定支付全部出让金之日起 30 日内，持出让合同、土地使用权出让金支付凭证，直接申请办理土地登记。

以协议的方式取得土地使用权的土地使用者，应当按照有关规定申请办理土地登记。

土地行政主管部门应当在受理土地登记申请之日起 30 日内，依法办理土地权属登记，颁发《国有土地使用证》。

**第十六条** 土地使用者需要改变出让合同规定的土地用途的，应当征得土地行政主管部门同意，经有批准权的人民政府批准，签订出让合同变更协议或者重新签订出让合同，相应调整土地使用权出让金。其中，在城市规划区内改变土地用途的，在报批前，应当先经规划部门同意。

**第十七条** 对以招标、拍卖、挂牌方式取得土地使用权的，计划、规划等部门应当依据签订的出让合同，为土地使用者办理基本建设立项、规划许可等手续。

**第十八条** 土地行政主管部门应当根据土地估价结果和政府产业政策，综合确定招标标底，拍卖、挂牌起叫价、起始价、底价，投标、竞买保证金和协议出让土地使用权最低限价。

招标标底和拍卖、挂牌的底价，在招标拍卖挂牌出让活动结

束之前应当保密。

## 第二节 招标出让

**第十九条** 招标出让土地使用权，是指由土地行政主管部门公开招标或者邀请符合条件的投标人投标，经评标后确定的中标人取得土地使用权的行为。

**第二十条** 土地使用权招标出让可以采取公开招标或者邀请招标的方式进行。

**第二十一条** 土地行政主管部门应当发布招标公告或者发出投标邀请书，并编制招标文件。招标文件应当包括招标地块宗地图、规划和设计要求、土地使用条件、对投标人资格审查的标准、投标须知、投标格式文书、评标标准和方法等实质性要求和条件以及签订出让合同的主要条款等内容。

**第二十二条** 土地使用权招标出让的范围、内容以及招标方式，由土地行政主管部门根据本条例的有关规定、年度土地出让供应计划以及地块的具体情况确定。

**第二十三条** 公开招标出让土地使用权的，土地行政主管部门应当于提交投标文件截止时间前至少 20 日，在市级以上公开发行的报纸或者其他媒体发布招标公告。

招标公告包括下列内容：

(一) 招标人的名称、地址；

- (二)土地的位置、面积、用途、使用年限、规划和设计要求;
- (三)投标人的范围、资格;
- (四)投标人获取招标文件及相关资料的方法;
- (五)履约保证金的交付方式、时间;
- (六)投标的方式、地点和提交投标文件截止时间;
- (七)评标标准和方法;
- (八)开标时间、地点;
- (九)招标人认为需要公告的其他事项。

**第二十四条** 邀请招标出让土地使用权的,土地行政主管部门应当于提交投标文件截止时间前至少 20 日,向三个以上具有招标地块开发能力的单位或者个人发出投标邀请书。投标邀请书应当包括前条第二款所列相关内容以及招标人认为需要载明的其他事项。

**第二十五条** 评标由土地行政主管部门组建的评标委员会负责。评标委员会由招标人的代表和有关土地、规划、经济等方面的专业人员组成,成员人数为五人以上单数,其中有关专业人员不得少于成员总数的三分之二,

评标委员会成员名单在中标结果确定前应当保密。

**第二十六条** 投标开标按下列程序进行:

- (一)投标人在投标截止时间前将密封的投标书投入标箱;
- (二)土地行政主管部门按照招标公告或者投标邀请书规定的时间、地点组织开标会议,当场开标、验标,宣布不符合投标

规定的标书无效；

(三) 评标委员会按照公平、公正的原则以及招标文件确定的评标标准和方法，进行评标、定标；

(四) 土地行政主管部门向中标人发出中标通知书，并与中标人签订成交确认书。

投标人少于三个的，应当重新组织招标。

**第二十七条** 招标出让土地使用权应当设立最低保护价，投标人报价均低于最低保护价的，土地行政主管部门重新组织招标。

### 第三节 拍卖出让

**第二十八条** 拍卖出让土地使用权，是指在指定的时间、地点，在土地行政主管部门授权的拍卖主持人主持下，竞买人按照规定的方式公开竞价，由出价最高者取得土地使用权的行为。

**第二十九条** 土地行政主管部门应当发布公告并编制拍卖文件。拍卖文件应当包括地块宗地图、规划和设计要求、土地使用条件、对竞买人资格审查的标准、竞买须知、竞买申请书等所有实质性要求和条件以及签订出让合同的主要条款等内容。

**第三十条** 拍卖公告应当于拍卖活动实施前至少 20 日，在市级以上公开发行的报纸或者其他媒体发布。

拍卖公告包括下列内容：

- (一) 拍卖人的名称、地址;
- (二) 土地的位置、面积、用途、使用年限、规划和设计要求;
- (三) 竞买人的范围、资格;
- (四) 竞买人获取拍卖文件及相关资料的方法;
- (五) 参加竞买的申请方法和申请截止时间;
- (六) 履约保证金的交付方式、时间;
- (七) 拍卖时间、地点;
- (八) 拍卖人认为需要公告的其他事项。

### **第三十一条** 拍卖按照下列程序进行:

- (一) 主持人介绍拍卖宗地的位置、面积、用途、使用年限、规划和设计要求以及其他有关事项;
- (二) 主持人宣布拍卖起叫价和增价规则及增价幅度, 没有底价的, 应当明确提示;
- (三) 竞买人竞价;
- (四) 主持人宣布最高应价者为买受人;
- (五) 土地行政主管部门与买受人签订成交确认书。

**第三十二条** 起叫价不等于该幅土地使用权出让的底价, 竞买人最后应价低于底价时, 主持人有权终止拍卖。

## **第四节 挂牌出让**

**第三十三条** 挂牌出让土地使用权, 是指土地行政主管部门

发布挂牌公告，按照公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，由挂牌期限截止时的出价最高者取得土地使用权的行为。

**第三十四条** 挂牌公告应当于挂牌出让开始前至少 20 日，在市级以上公开发行的报纸或者其他媒体发布。

挂牌公告包括下列内容：

- (一) 挂牌人的名称、地址；
- (二) 土地的位置、面积、用途、使用年限、规划和设计要求；
- (三) 竞买人的范围、资格；
- (四) 竞买人获取挂牌相关资料的方法；
- (五) 参加竞买的申请方法和申请截止时间；
- (六) 履约保证金的交付方式、时间；
- (七) 挂牌地点、期限；
- (八) 挂牌人认为需要公告的其他事项；

**第三十五条** 挂牌出让按照下列程序进行：

(一) 土地行政主管部门挂牌公布宗地的位置、面积、用途、使用年限、规划和设计要求以及起始价、增价规则、增价幅度等事项；

(二) 符合条件的竞买人填写报价单报价；

(三) 土地行政主管部门确认报价后，更新挂牌价格，并继续接受新的报价；

(四) 确定竞得人;

(五) 签订成交确认书。

**第三十六条** 挂牌时间不得少于 10 日，挂牌期间可以根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

**第三十七条** 挂牌期限届满，按照下列规定确定竞得人：

(一) 挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价高于底价，并符合其他条件的，该竞买人为竞得人；

(二) 挂牌期限内有两个或两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

(三) 挂牌期限截止时仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的，应当对挂牌宗地进行现场竞价，出价最高者为竞得人。

**第三十八条** 挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，由土地行政主管部门重新组织挂牌出让。

## 第五节 协议出让

**第三十九条** 协议出让土地使用权，是指由土地行政主管部门与土地使用者以标定地价为基准，经过协商确定土地出让价格，将土地使用权出让给土地使用者的行为。

**第四十条** 下列土地，可以采用协议出让方式出让土地使用

权:

(一) 高新技术项目用地:

(二) 市人民政府急需或者鼓励发展的项目用地:

(三) 经市、县人民政府批准的基础设施、公益事业、文化教育、卫生体育等项目用地;

(四) 存量划拨土地不改变用途或者经依法批准改变用途后原使用者继续使用并转为出让的土地。

**第四十一条** 协议出让土地使用权按照下列程序进行:

(一) 土地使用者提交法定代表人证明书、申请用地报告、项目布置图、建设用地规划许可证、立项批文、土地出让金支付能力证明等材料;属高新技术项目用地的,同时提交市级以上人民政府科技主管部门签发的认定意见书;

(二) 土地行政主管部门对申请材料进行审查,提出用地审查方案,报有批准权的人民政府审批;

(三) 土地行政主管部门根据批准用地文件与土地使用者签定出让合同。

**第四十二条** 以协议方式取得土地使用权的高新技术项目投产后,对不符合高新技术项目认定标准的,应当按照标定地价补足土地出让金。

**第四十三条** 以协议方式取得土地使用权后,将土地转让、出租、抵押以及以土地使用权与他人合资、合作建设的,应当报经土地行政主管部门批准,重新签订出让合同,并按照变更时的

土地市场价格补足土地出让金。

**第四十四条** 土地行政主管部门应当将协议出让土地使用权情况和结果及时向社会公开，接受社会监督。

### 第三章 土地使用权终止

**第四十五条** 有下列情形之一的，土地使用权终止：

- (一) 出让合同规定的年限届满；
- (二) 土地灭失；
- (三) 土地使用者死亡且无合法继承人；
- (四) 依法作出的没收土地使用权的判决、裁定或者决定生效；
- (五) 土地闲置两年被依法收回；
- (六) 根据城市规划和社会公共利益的需要，依法提前收回土地使用权；
- (七) 以收购、收回等方式依法纳入政府储备的土地；
- (八) 法律、法规规定的其他情形。

**第四十六条** 出现前条第(一)、(三)、(四)项规定情形的，土地使用权连同该宗土地上的建筑物、附着物，由土地行政主管部门无偿收回，但法律、法规另有规定的除外。

**第四十七条** 依法提前收回土地使用权的，市、县人民政府应当根据土地使用者开发、利用土地的实际情况和年限，给予土

地使用者相应的补偿。

**第四十八条** 土地使用权终止应当依法办理土地使用权注销登记手续。

**第四十九条** 土地使用权出让合同约定的年限届满，土地使用者需要继续使用土地的，应当至迟于届满前一年申请续期，除根据社会公共利益的需要收回该幅土地的，应当予以批准。经批准准予续期的，应当重新签定出让合同，依照规定支付土地出让金。

出让合同约定的使用年限届满，土地使用者未申请续期或者虽申请续期但依照前款规定未获批准的，其土地使用权无偿收回。

## 第四章 法律责任

**第五十条** 违反本条例规定，土地使用者未按出让合同约定的用途、期限和条件开发、利用土地的，土地行政主管部门给予警告，责令 30 日内改正；逾期不改正的，按受让土地费 5% 以下标准处以罚款；拒不改正的，土地行政主管部门有权解除合同，无偿收回土地使用权，没收地上的建筑物、其他附着物。

**第五十一条** 土地使用者以弄虚作假、串通压价、行贿等非法手段骗取土地使用权的，依法收回土地使用权，由土地行政主管部门按照每平方米 10 元以上 30 元以下处以罚款；造成损失的，

依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十二条** 违反本条例规定，应当以招标拍卖或者挂牌方式出让土地使用权而采用协议方式出让的，其协议方式出让的批准文件无效，并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。

**第五十三条** 土地行政主管部门等国家机关工作人员在出让土地使用权活动中，玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、收受贿赂的，依法给予行政处分；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五十四条** 当事人认为行政机关的具体行政行为侵犯其土地使用权的，应当先申请行政复议；对行政复议决定不服的，可以向人民法院提起行政诉讼。

当事人认为行政机关的具体行政行为侵犯其其他合法权益的，可以依法申请行政复议或者提起行政诉讼。

## **第五章 附则**

**第五十五条** 市、县人民政府以租赁方式提供土地使用权的，参照本条例执行。

**第五十六条** 本条例自 2003 年 12 月 1 日起施行。