

关于印发扬州市国有划拨土地使用权处置实施办法的通知
扬府发[2006]189号

各县（市、区）人民政府，市各委、办、局（公司），市各直属单位：

《扬州市国有划拨土地使用权处置实施办法》已经市政府第40次常务会议讨论通过，现印发给你们，希认真遵照执行。

二〇〇六年十一月十三日

扬州市国有划拨土地使用权处置实施办法

为进一步加强国有划拨土地使用权（以下简称划拨土地使用权）管理，维护土地使用权人的合法权益，防止国有土地资产流失，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》、《江苏省土地管理条例》等法律法规的规定，制定本实施办法。

一、划拨土地使用权处置方式

依法申请处置划拨土地使用权的，应区别不同情形，分别按保留划拨土地使用权、划拨土地使用权出让、划拨土地使用权租赁、划拨土地使用权抵押等方式进行处置。

（一）保留划拨土地使用权

转让划拨土地使用权，由受让方办理，经市、县（市）人民政府批准，下列情形可以保留划拨土地使用权：

- 1、划拨土地使用权转让后土地用途符合《划拨用地目录》的；
- 2、不改变土地用途，未翻改扩建的产权合法的房改房、经济适用房、拆迁安置房、居民私有住房及其他住房依法转让的。

（二）划拨土地使用权办理出让

土地使用者提出申请，经市、县（市）人民政府批准，下列划拨土地使用权可以办理出让手续：

- 1、申请用途与原批准用途一致且符合城市规划的；
- 2、因单体建筑物局部使用功能发生变化，导致部分土地用途发生改变后，改变用途部分按实际用途提出申请且符合城市规划的；
- 3、整宗地申请用途虽与原批准用途不一致，但申请用途为非商业经营性用地且符合城市规划的。

（三）划拨土地使用权办理租赁

划拨土地使用权符合办理出让条件的，除住宅用地外，均可办理租赁，但申请用途不符合城市规划的只能办理短期租赁，且应服从实施城市规划建设需要。

（四）划拨土地使用权办理抵押

依法取得的房屋所有权连同划拨土地使用权，可以设定抵押权。

依法办理划拨土地使用权抵押登记的，债务人到期不履行债务时，抵押权人有权依法以抵押的房地产拍卖，从拍卖所得的价款中缴纳相当于应缴纳的土地使用权出让金的价款后，抵押权人可优先受偿。

（五）有下列情形之一的，原划拨土地使用权人的处置申请不予批准：

- 1、正在改造或已经列入城市改造范围内的；

- 2、列入退城进园（区）企业的工业用地；
- 3、列入政府收购储备范围的土地；
- 4、非住宅用地改变为住宅用地的；
- 5、按照商业经营性用途申请对原使用现状进行翻改扩建的；
- 6、市、县（市）人民政府规定的其他情形。

（六）涉案划拨土地使用权的处置办法由市国土资源局商市中级人民法院另行制定。

二、划拨土地使用权处置程序

（一）原划拨土地使用权办理有偿使用程序

1、由原划拨土地权利人持下列材料向市、县（市）国土资源管理部门提出申请：

- （1）申请书；
- （2）《国有土地使用证》；
- （3）地上建筑物、构筑物及其他附着物的产权证明；
- （4）原划拨土地使用权人有效身份证明；
- （5）共有房地产，应提供共有人书面同意的意见；
- （6）改变用途的，应提供规划部门同意改变用途的书面意见；
- （7）法律、法规规定其他应提交的相关材料。

2、市、县（市）国土资源管理部门对申请人提交的申请资料进行审查，决定是否受理申请。

3、市、县（市）国土资源管理部门受理申请后，征询市、县（市）规划部门意见。

4、土地勘测、评估和确定地价（租金）。

5、市、县（市）国土资源管理部门编制处置方案并报市、县（市）人民政府批准。

6、申请人与市、县（市）国土资源管理部门签订土地有偿使用合同，并按规定缴纳税费。

7、申请人依法办理土地变更登记。

（二）划拨土地使用权转让办理程序

1、由原划拨土地使用权人持下列有关资料，向市、县（市）国土资源管理部门提出划拨土地使用权转让申请：

- （1）申请书；
- （2）《国有土地使用证》；
- （3）地上建筑物、构筑物及其他附着物的产权证明；
- （4）原土地使用权人有效身份证明；

- (5) 共有房地产，应提供共有人书面同意的意见；
- (6) 改变用途的，应提供规划部门同意改变用途的书面意见；
- (7) 法律、法规规定其他应提交的相关材料。

2、市、县（市）国土资源管理部门对申请人提交的申请资料进行审查，决定是否受理申请。

3、市、县（市）国土资源管理部门受理申请后，征询市、县（市）规划部门意见，在土地勘测、地价评估基础上，将处置方案及确定的土地收益标准报经市、县（市）人民政府审批。其中产权合法的房改房、经济适用房、拆迁安置房、居民私有住房及其他住房依法转让，申请人申请保留划拨土地性质的，由市、县（市）国土资源管理部门负责审批。

4、经批准准予转让的，市、县（市）国土资源管理部门应向申请人发出《划拨土地使用权准予转让通知书》，由原划拨土地使用权人按规定办理土地交易手续，确定受让人。

5、经批准原划拨土地使用权应当有偿使用的，由受让人持申请、转让合同、原《国有土地使用证》、《划拨土地使用权准予转让通知书》、转让方和受让方的身份证明材料等，向市、县（市）国土资源管理部门申请办理有偿使用手续，签订土地有偿使用合同，按批准的出让金（租金）标准缴纳出让金（租金）。

经批准转让后可以保留划拨土地性质的，由受让人持申请、转让合同、原《国有土地使用证》、《房屋所有权证》（应注明土地取得方式）、《划拨土地使用权准予转让通知书》、转让方和受让方的身份证明材料等，向市、县（市）国土资源管理部门申请办理保留划拨土地使用权手续。

6、受让人依法办理土地登记手续。

（三）划拨土地使用权抵押办理程序

1、以划拨土地使用权为标的物设定抵押，由划拨土地使用权人持下列材料，向市、县（市）国土资源管理部门申请办理划拨土地使用权抵押审批：

- (1) 土地登记申请书（由抵押双方共同填写）；
- (2) 土地使用权抵押合同；
- (3) 《国有土地使用证》；
- (4) 地上建筑物、构筑物及其他附着物的产权证明；
- (5) 抵押双方有效身份证明；
- (6) 共有房地产，应提供共有人书面同意的意见；
- (7) 有效《土地估价报告》；
- (8) 抵押双方确认的土地勘测抵押范围图；
- (9) 法律、法规规定其他应提交的相关材料。

2、市、县（市）国土资源管理部门对申请人提交的申请资料进行审查，决定是否受理申请并审批。

3、经批准准予抵押的，办理土地抵押登记。

（四）划拨土地使用权抵押权实现办理程序

依法办理了划拨土地抵押登记，债务人不履行债务时，抵押权人与抵押人协商一致的，可按照下列程序依法对被抵押的划拨土地使用权进行处置：

1、抵押人持下列资料向市、县（市）国土资源管理部门提出批准转让划拨土地使用权的申请：

- （1）申请书；
- （2）《土地他项权利证书》、《房屋他项权利证书》；
- （3）房地产抵押合同；
- （4）抵押权人与抵押人共同同意的处置意见；
- （5）抵押权人、抵押人的有效身份证明；
- （6）法律、法规规定其他应提交的相关材料。

2、市、县（市）国土资源管理部门对申请人提交的申请资料进行审查，决定是否受理申请。

3、市、县（市）国土资源管理部门受理申请后，应当将决定受理处置情况书面告知抵押权人，征询市、县（市）规划部门意见，在地价评估基础上，提出处置方案报市、县（市）人民政府审批。

4、经批准准予转让的，市、县（市）国土资源管理部门应向抵押权人及抵押人发出《划拨土地使用权准予转让通知书》。

5、原划拨土地使用权被依法处分后，处分所得价款在按规定缴纳土地收益，受让人持申请、成交证明书、转让合同、原《国有土地使用证》、《划拨土地使用权准予转让通知书》、土地收益缴纳证明、转让方和受让方的身份证明材料等，与市、县（市）国土资源管理部门签订《国有土地使用权出让合同》。

6、受让人依法办理土地登记手续。

抵押权人与抵押人不能协商一致的，抵押权人有权申请人民法院处分，具体程序按市中级人民法院与市国土资源局商定的办法执行。

三、土地收益缴纳标准及收购补偿标准

（一）经依法批准保留划拨土地使用权性质的，暂不缴纳土地收益。

（二）不改变用途申请有偿使用的，经依法批准，办理协议出让（租赁）手续，住宅用地暂按土地市场价格的 40%缴纳土地出让金，其他用途暂按现土地市场价格的 50%缴纳土地出让金（租金）。

（三）经依法批准可以改变土地用途的，按新用途现土地市场价格的 70%补缴土地出让金（租金）。

（四）划拨土地使用权出租及改变用途的，已按市政府《关于转发市国土管理局等部门〈关于对出租和改变用途的国有划拨土地收取年租金的办法〉的通知》（扬政发〔1998〕322号）规定的最低保护价标准缴纳租金的，仍执行原标准，租金最低保护价调整后，从调整后次年按新的标准执行。

（五）土地储备机构对原划拨土地进行收购的，由土地储备机构按照市、县（市）人民政府现行的收购政策进行补偿。

本办法自 2007 年 1 月 1 日起施行。