# 金华市人民政府关于印发市区建设用地批后管理若干规定（试行）的通知

婺城、金东区人民政府，市政府各部门：
　　现将《市区建设用地批后管理的若干规定（试行）》印发给你们，请按照执行。

二ＯＯ四年十二月三十一日

市区建设用地批后管理的若干规定（试行）

 为进一步加强市区非农建设用地（以下简称“建设用地”）批后管理，集约利用土地，管好国有土地资产，规范土地市场秩序，促进经济和社会可持续发展，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》、《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》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》和《浙江省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律法规规定，结合市区实际，制定本规定。
　　一、土地使用权的转让管理
　　第一条　本规定所称土地使用权的转让是指建设用地使用权再转移的行为，包括买卖、交换和赠与等。
　　第二条　土地使用权的转让应当遵循合法、自愿、公平和诚实信用原则。
　　第三条　法律法规禁止转让的，不予办理土地使用权转让手续。
　　第四条　以划拨方式取得的土地使用权转让（不改变用途），应当遵守以下规定：
　　（一）以划拨方式取得的土地使用权，未经批准不得转让。符合以下条件土地使用者向市国土资源行政主管部门提出转让申请的，经依法批准后可以转让：
　　１、土地使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；
　　２、领有国有土地使用证；
　　３、地上建筑物、其他附着物有合法产权证明；
　　４、经依法审批并办理土地使用权出让手续，缴纳土地使用权出让金。
　　（二）划拨土地使用权办理出让手续，按以下方法缴纳土地使用权出让金：
　　１、以批准转让之日为同一时点，根据两种用地性质标定地价，全额缴纳差价部分；
　　２、房改房转让的，土地出让金按标定地价的１０％缴纳；
　　３、特殊情况需减免的，应报经市政府批准。
　　（三）司法判决、裁定需拍卖、变卖用于清偿债务的划拨土地使用权转让，司法机关应事先与国土资源行政主管部门协商，在确定土地使用权补办出让手续方案后拍卖、变卖，并按规定办理土地使用权出让变更登记。
　　（四）经依法批准转让原划拨土地使用权的，应在土地交易机构公开交易。
　　（五）划拨土地转让后，仍符合国土资源部《划拨目录》的，可继续保留划拨方式，按有关规定办理土地使用权变更登记。
　　第五条　以出让方式取得的土地使用权，首次转让必须符合土地使用权出让合同约定的条件和以下规定：
　　（一）已付清全部土地使用权出让金，并取得《国有土地使用权证》；
　　（二）按出让合同约定期限进行投资开发，并完成开发投资总额的２５％以上（不含土地出让金）；
　　（三）原土地使用者未按合同约定或市政府文件规定使用该宗土地的，由政府收回原土地使用者取得该宗土地时所享受的优惠政策和相应的政府基础设施配套投入。
以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合同约定的年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。同一幢建筑物土地使用权取得方式有划拨又有出让的，其划拨部分转让后的土地使用年限按该宗地出让部分中的剩余年限确定。
　　第六条　土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市政府行使优先购买权。
　　第七条　土地使用权转让应当依照规定，在转让后３０天内申请办理土地权属变更登记。
　　二、建设用地用途管理
　　第八条　土地使用者应依法按批准的土地用途使用土地，不得擅自改变土地用途。为鼓励集约用地，对工业生产性用地在不改变用途的前提下，经规划部门批准增加容积率（加层）的，可不补交土地出让金。新建厂房必须建三层及以上（生产工艺有特殊要求的除外）。
　　第九条　确需改变原批准土地用途必须符合以下条件：
　　（一）符合城市规划、村镇规划和土地利用总体规划；
　　（二）不影响城市功能和居民的生产、生活；
　　（三）城市分区规划土地用途已作调整的开发区、园区内的用地；
　　（四）未确定为拆迁改造、道路建设、文保单位等政府规划控制范围；
　　（五）法律法规和政策另有规定可以改变用途的。
　　第十条　对符合改变土地用途条件的，用地单位提出申请，经规划行政主管部门批准，与市国土资源行政主管部门重新签订土地使用权出让合同或补充合同，按照市场价全额缴纳土地出让金差价。
　　第十一条　土地使用者申请整体改变土地用途，按下列情况办理：
　　（一）非经营性用地改变用途并重新开发建设为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地项目的，由市政府按原用途标定地价补偿后收回，统一进入土地储备，按计划公开出让。
　　（二）土地使用者擅自改变土地用途，整体建筑已建成的，依法给予行政处罚。对符合城市规划土地使用者提出申请确需补办手续的，经批准并按市场价缴纳两种土地用途出让金差价后，可办理有关手续。
　　（三）土地使用者擅自改变土地用途，整体建筑已建成，但不符合城市规划的，房产管理部门不得进行房产登记；以此作营业场所的，工商、税务、环保等部门不得颁发营业执照或许可证；国土资源行政主管部门不得进行土地登记，并依法作出处罚，责令限期恢复土地原用途；逾期不恢复土地原用途，由市政府按原批准用途的标定地价补偿后收回土地使用权。
　　第十二条　土地使用者改变部分土地用途，在原主体建筑和土地使用权性质不变的情况下，用于商业、服务业等出租的，由土地（房屋）出租方持房屋租赁合同，经国土、规划行政主管部门审核同意，符合城市规划及相关条件的，国土行政主管部门可给予办理手续，租赁时间不超过５年，并按年缴纳土地租金，具体标准由市国土资源行政主管部门另行制订。未经批准或未缴纳土地租金的，由国土资源行政主管部门依法查处。以此作营业场所的，工商、环保部门不得颁发营业执照或许可证，已经颁发的营业执照或许可证到期后不得延长或再审批。
　　三、地下空间土地使用权管理
　　第十三条　鼓励集约利用地下空间。经营性项目的地下空间利用，必须符合城市规划和国家人民防空有关法律法规，并经有关部门批准，由规划部门出具规划设计条件，采取公开招标、拍卖或挂牌方式确定受让者。对建设地下公用停车场的，可给予优惠。
　　第十四条　以出让方式取得土地使用权的地下空间，土地出让合同中对地下空间的红线范围、建筑面积、用途、年限、层深等内容有明确约定的，按出让合同约定予以分割办证。工业用地利用地下空间的，在不改变原用途和新建地下公用停车场的前提下，经规划部门批准可免交土地出让金；除新建地下公用停车场外，改变用途的按建设用地用途管理的有关规定处理。
　　第十五条　以划拨方式取得土地使用权的地下空间，可按划拨供地时对地下空间的规定确认地下空间划拨土地使用权，经规划行政主管部门批准可增加新建地下公用停车场，未经批准不得分割转让，不得单独办理地下空间土地使用权出让手续。
　　第十六条　对已建成的地下空间，由原土地使用者提出申请，经规划、国土行政主管部门同意，可办理地下空间土地使用权等有关手续，并按规划审批时的标定地价由业主补交该地下空间土地使用权出让金，办理地下空间土地使用证。
　　第十七条　经依法批准使用的地下空间，不得擅自改变原批准用途，其土地权利确定为地下空间土地使用权或他项权，使用年限按地下空间土地使用权出让或批准时的约定确定，但不得超过其地上建筑物土地使用权的最高年限。
　　四、撤村建居后集体建设用地管理
　　第十八条　村民委员会建制撤销后，原村集体建设用地依法转为国家所有，已确定单位和个人使用的集体建设用地由新成立的集体经济组织负责对原村集体建设用地进行统一造册，在撤村建居后３个月内持有关材料，统一向市国土资源行政主管部门申请办理国有土地使用权登记；未确定单位和个人使用的集体建设用地，在对原土地所有者依法补偿后，收归国家所有，纳入政府土地储备。
　　第十九条　办理国有土地使用权登记后，原集体建设用地中合法使用权仍属原使用者。属违法占用的建设用地，符合城市总体规划的，经依法处理并补办有关手续后，可由原使用者继续使用；不符合城市总体规划的，经依法处理后，可暂由原土地使用者使用，如国家建设需要时，应无偿拆除。
　　第二十条　集体经济组织、企业建设用地和住宅用地，采用国有划拨土地方式进行土地登记。
　　五、闲置建设用地的管理
　　第二十一条　具有下列情形之一的，可认定为闲置土地，由市国土资源行政主管部门向土地使用者征收土地闲置费，并责令其限期续建，逾期不续建或满２年未动工建设的，可无偿收回土地使用权：
　　（一）国有土地有偿使用合同或者建设用地批准书未规定动工开发建设日期，自国有土地有偿使用合同生效或者国土资源行政主管部门建设用地批准书颁发之日起满１年未动工开发建设的；
　　（二）已动工开发建设但开发建设的面积占应动工开发建设总面积不足三分之一或者已投资额占总投资额（不含土地出让金）不足２５％，且未经批准中止开发建设连续满１年的；
　　（三）法律、行政法规规定的其他情形。
　　第二十二条　对确因不可抗力等因素造成建设工期延缓的，应提前３０日向市国土资源行政主管部门提出延建申请，经批准可适当延长开发建设期限，但原则上不得超过１年。
　　第二十三条　鼓励工业企业退还剩余土地和无能力开发土地，政府收回时给予合理补偿，补偿价格为该土地使用者已支付的土地出让金、已投入的土地开发前期费用、银行同期利息，减去已建建筑物的折旧费，并按补偿价格的１０％支付退出土地损失费。
　　六、检查验收
　　第二十四条　市国土、规划、建设行政主管部门应各司其职，密切配合，加强对市区建设用地的日常管理和监督，发现土地使用权违法转让、擅自改变用途等行为，应及时制止，严格依法查处。
　　第二十五条　建设工程竣工后，国土资源行政主管部门应当进行建设用地复核验收，对土地使用情况进行监督检查。建设单位应配合土地行政主管部门的复核验收工作，不得拒绝或妨碍建设用地复核验收。对擅自改变土地用途、容积率等规划设计条件的，按有关规定处罚，并补缴土地出让金。
　　第二十六条　引进外资享受土地优惠政策的，土地出让金（包括优惠部分）一律先交后返，待外资足额到位后返还优惠部分的土地出让金。
　　七、其　　它
　　第二十七条　本规定自2005年1月1日起施行，以前相关文件与本规定不符的，以本规定为准。