

【法令名称】上海市土地使用权出让办法
【发布单位】上海市人民政府
【发布文号】上海市人民政府令第8号
【发布日期】2008-11-27
【实施日期】2009-01-01
【时效性】现行有效
【效力级别】地方政府规章
【全文】

上海市人民政府令第8号

《上海市人民政府关于修改〈上海市土地使用权出让办法〉的决定》已经2008年11月17日市政府第26次常务会议通过，现予公布，自2009年1月1日起施行。

市长 韩正

二〇〇八年十一月二十七日

上海市人民政府关于修改《上海市土地使用权出让办法》的决定

(2008年11月27日上海市人民政府令第8号公布)

市人民政府决定，对《上海市土地使用权出让办法》作如下修改：

一、删除第二十五条。

二、第二十七条修改为：“出让金应当按规定全部上缴财政，列入预算，并按照国家和本市的有关规定安排使用。”

三、删除第三十七条。

四、本办法中的“上海市房屋土地资源管理局”和“市房地产资源局”均修改为“市土地管理部门”。

此外，对部分文字和条文顺序作相应调整。

本决定自2009年1月1日起施行。《上海市土地使用权出让办法》根据本决定作相应修改和调整，重新公布。

上海市土地使用权出让办法

（1996年10月30日上海市人民政府发布；根据2001年5月21日《上海市人民政府关于修改〈上海市土地使用权出让办法〉的决定》第一次修正；根据2008年11月27日《上海市人民政府关于修改〈上海市土地使用权出让办法〉的决定》第二次修正。）

第一章 总则

第一条（目的和依据）

为了完善本市土地有偿使用制度，规范土地使用权出让行为，根据《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》、《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律、法规的有关规定，制定本办法。

第二条（适用范围）

本办法适用于本市行政区域内国有土地使用权的出让。

第三条（集体所有土地使用权出让的限定）

集体所有的土地必须先行征收转为国有土地后，方可以按本办法的规定出让土地使用权。

第四条（土地使用权的限定）

土地使用权出让期间，土地所有权仍属于国有。

地下的各类自然资源、矿产以及埋藏物、隐藏物等，不在土地使用权出让范围内。

第五条（土地使用权受让人的限定）

境内外的自然人、法人和其他组织，除法律另有规定外，均可以按本办法的规定，在本市以出让方式取得土地使用权，并进行土地开发、利用和经营。

第六条（主管部门）

市土地管理部门主管本市土地使用权的出让事务。

第七条（出让合同的签订）

土地使用权出让应当签订出让合同。

出让合同由市土地管理部门和区、县土地管理部门（以下统称出让人）按规定的建设用地管理权限，与土地使用权受让人（以下简称受让人）签订。

第八条（土地使用权的转让、抵押、出租）

受让人在土地使用权出让年限内，可以按出让合同和相关法律、法规的规定，将土地使用权转让、抵押、出租或者用于法律允许的其他经济活动。

出让的土地使用权按前款规定发生转让的，转让的受让人应当继续履行出让合同，并遵守本办法的规定。

第九条（土地使用权的继承）

以出让方式取得土地使用权的自然人，其土地使用权在出让年限内可以继承。

出让的土地使用权依法继承的，继承人应当继续履行出让合同，并遵守本办法的规定。

第二章 出让土地使用权的范围、方式和程序

第十条（土地使用权出让的规划要求）

土地使用权出让，必须按本市土地利用总体规划、城市规划、土地利用年度计划和城市规划管理技术规定的要求进行。

第十一条（应当实行土地使用权出让的范围）

除按照《中华人民共和国土地管理法》规定可以以划拨方式取得土地使用权的情形外，各类建设项目均应当以有偿使用方式取得土地使用权。其中，商品房项目应当按本办法的规定，以出让方式取得土地使用权，其他项目可以以出让或者租赁等方式取得土地使用权。

以划拨方式取得土地使用权的，转让房地产时，按照前款规定应当以出让方式取得土地使用权的，由房地产转让的受让人与出让人签订出让合同，并在按规定支付土地使用权出让金（以下简称出让金）后，取得土地使用权。

第十二条（出让合同的内容和格式）

出让合同应当载明下列主要内容：

- （一）出让和受让的当事人双方；
- （二）出让地块的坐落、四至范围和面积；
- （三）出让地块的规划用地性质和规划技术参数；
- （四）出让年限；
- （五）出让金金额、支付方式和期限；
- （六）拆除出让地块上原有建筑物、构筑物和其他附着物的责任、费用承担和完成期限；
- （七）与出让地块相关的市政公用设施配套要求和费用承担的责任；

- (八) 出让地块的交付期限;
- (九) 项目建设的开工和完成期限;
- (十) 当事人双方在出让年限届满时的权利和义务;
- (十一) 违约责任;
- (十二) 争议的解决方式;
- (十三) 当事人双方约定的其他事项。

出让合同应当附有规划管理部门根据批准的详细规划提供的出让地块的各项规划要求和附图。

出让合同应当参照使用标准格式。出让合同的标准格式由市土地管理部门制订。

第十三条 (土地使用权出让的最高年限)

土地使用权出让的最高年限按不同的用途确定:

- (一) 居住用地为 70 年;
- (二) 工业用地为 50 年;
- (三) 教育、科技、文化、卫生、体育用地为 50 年;
- (四) 商业、旅游、娱乐用地为 40 年;
- (五) 综合或其他用地为 50 年。

第十四条 (土地使用权出让的方式)

土地使用权出让可以采取下列方式:

- (一) 招标;
- (二) 拍卖;
- (三) 协议;
- (四) 国家和市人民政府规定的其他方式。

用于商业、旅游、娱乐、金融、服务业、商品房等项目的土地使用权出让,应当通过招标、拍卖方式进行,但经市人民政府批准以协议方式出让土地使用权的特殊情形除外。

第十五条（征询规划要求和相关批准手续的办理）

土地使用权出让前，出让人应当以书面形式向规划管理部门征询该地块的规划要求，规划管理部门应当根据经批准的详细规划提供各项规划要求及其附图。

土地使用权通过招标、拍卖方式出让的，出让人应当在招标、拍卖前，以书面形式向投资管理部门和相关管理部门征询意见，并在招标文件和拍卖的有关资料中明确该地块建设项目的立项条件、规划、环境保护、园林绿化、卫生防疫、交通和消防等要求；招标、拍卖完成后，受让人凭出让合同向投资、规划等管理部门办理建设项目的有关手续。

土地使用权通过协议方式出让的，出让地块建设项目的有关手续，由受让人按照国家和本市有关规定向投资、规划等管理部门办理。

第十六条（有关资料的提供）

出让人应当向有意受让土地使用权者提供下列资料：

- （一）出让地块的坐落、四至范围、面积、地形图或地籍图；
- （二）项目建设的完成年限、必须投入的最低建筑费用和发展面积的下限；
- （三）规划用地性质、建筑容积率、建筑密度和净空限制等各项规划要求；
- （四）环境保护、园林绿化、卫生防疫、交通和消防等要求；
- （五）市政公用设施的现状和配套建设要求；
- （六）出让地块的地面现状；
- （七）出让的方式和年限；
- （八）受让人应当具备的资格；
- （九）出让金的支付方式和要求；
- （十）出让合同的标准格式；
- （十一）有关土地使用权出让方面的具体规定；
- （十二）房地产买卖及物业管理的有关规定；
- （十三）其他有关资料。

第十七条（招标方式出让土地使用权的程序）

土地使用权通过招标方式出让的，其主要程序为：

- （一）出让人根据出让地块的具体条件发布招标公告或者投标邀请书；
- （二）投标人按招标公告或者投标邀请书的规定获取招标文件，并在出让人组织下踏勘出让地块；
- （三）投标人支付保证金，并将投标文件密封后投入指定的标箱；
- （四）出让人在招标文件确定的投标截止时间主持开标；
- （五）由出让人组建的评标委员会对投标文件进行评审，提出评标报告和推荐的中标候选人；
- （六）由出让人在评标委员会推荐的中标候选人中确定中标人，并向中标人发出中标通知书；
- （七）中标人在规定期限内，持中标通知书与出让人签订出让合同，并支付定金。

开标和评标应当有本市的公证机关参加，并出具公证书。

第十八条（拍卖方式出让土地使用权的程序）

土地使用权通过拍卖方式出让的，其主要程序为：

- （一）由出让人委托的拍卖人发布拍卖公告；
- （二）竞买人按拍卖公告确定的时间踏勘出让地块，并支付保证金；
- （三）拍卖人按拍卖公告确定的时间、地点进行拍卖，通过公开竞价，应价最高的竞买人为买受人；
- （四）买受人与拍卖人签订成交确认书；
- （五）买受人持成交确认书与出让人签订出让合同，并支付定金。

拍卖应当有本市的公证机关参加，并出具公证书。

第十九条（协议方式出让土地使用权的程序）

土地使用权通过协议方式出让的，其程序为：

- （一）出让人向有意受让土地使用权者提供出让地块的有关资料；
- （二）有意受让土地使用权者获得有关资料后，经与出让人协商一致，签订出让合同，并支付定金。

第二十条（具体实施办法的制订）

出让土地使用权招标、拍卖的具体实施办法，由市土地管理部门会同市发展改革、建设、规划等有关部门另行制订。

第二十一条（定金、保证金和出让金）

定金、保证金和出让金应当按出让人规定的币种支付。

定金、保证金可以抵充出让金。

对未中标者和买受人以外的竞买人已支付的定金、保证金，出让人或者拍卖人应当予以退还。

第二十二条（出让地块原使用者土地使用权的收回）

按本办法规定出让土地使用权的，出让地块原使用者的土地使用权应当依照法律程序予以收回。

第二十三条（受让人土地使用权的登记）

出让合同签订时，出让地块上原有的建筑物、构筑物和其他附着物已拆除的，受让人应当按出让合同规定支付全部出让金后，办理土地使用权登记。

土地使用权连同地上建筑物、构筑物和其他附着物一并出让的，受让人应当按出让合同规定支付全部出让金后，办理土地使用权登记。

出让合同签订时，出让地块上原有的建筑物、构筑物和其他附着物应当拆除而未拆除的，受让人应当按下列规定办理土地使用权登记：

（一）出让合同中约定由出让人负责拆除原有的建筑物、构筑物和其他附着物的，应当在受让人按出让合同规定支付全部出让金，出让人按出让合同规定交付出让地块后，由受让人办理土地使用权登记。

（二）出让合同中约定由受让人负责拆除原有的建筑物、构筑物和其他附着物的，受让人应当按出让合同规定支付全部出让金，出让人应当发给受让人土地临时使用证明，并由受让人与出让地块所在地的区、县人民政府或者其指定的单位签订委托拆除原有的建筑物、构筑物和其他附着物的合同；受让人应当在原有的建筑物、构筑物和其他附着物拆除后，办理土地使用权登记。

出让人应当在市或者区、县房地产交易中心及时公布土地使用权出让的成交价格。

第二十四条（土地开发、利用和经营的要求）

受让人应当按出让合同约定的规划用地性质、规划要求、开发期限和条件进行土地开发、利用和经营。

受让人在出让地块上进行房地产开发的，应当按本市规划管理、建筑业管理、房地产管理以及交通、环保、卫生、环卫、消防等城市管理的有关规定办理各项申请审批手续。

第二十五条（规划用地性质或者规划要求的变更）

受让人在土地使用权出让年限内，需改变出让合同约定的规划用地性质或者规划要求的，必须向出让人和规划管理部门提出申请。经审核批准的，受让人应当与出让人重新签订出让合同或者签订补充合同，并相应调整出让金；不予批准的，应当由出让人或者规划管理部门书面通知受让人。

第二十六条（出让金的管理）

出让金应当按规定全部上缴财政，列入预算，并按照国家和本市的有关规定安排使用。

第三章 出让土地使用权的收回

第二十七条（出让土地使用权的续期）

土地使用权出让年限届满，受让人需继续使用土地的，应当至迟于届满前 1 年申请续期；除根据社会公共利益需要收回土地使用权外，受让人的续期申请应当予以批准。

经批准准予续期的，出让人应当与受让人重新签订出让合同，并由受让人按规定支付出让金。

第二十八条（出让土地使用权期满的收回）

土地使用权出让年限届满，受让人未申请续期或者虽申请续期但未获批准的，其土地使用权应当无偿收回。

土地使用权无偿收回时，其地上建筑物、构筑物和其他附着物按出让合同的约定处理。

第二十九条（土地使用权的提前收回）

出让年限未届满的土地使用权不提前收回，但在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，出让的土地使用权可以依照法律程序提前收回。

第三十条（提前收回土地使用权的程序）

提前收回土地使用权的，出让人应当至迟于收回土地使用权之日前 6 个月，将出让地块的坐落、四至范围、收回理由、收回日期等通知受让人，并在出让地块的范围内公告。

第三十一条（提前收回土地使用权的补偿）

提前收回土地使用权的，出让人应当给予受让人相应的补偿。

提前收回土地使用权的补偿金额，应当按出让年限的余期、规划用地性质、出让金以及地上建筑物、构筑物和其他附着物的价值等项内容，由出让人与受让人协商确定，或者委托具有相应资质的房地产评估机构进行房地产价格评估后确定。

受让人对补偿金额的确定有异议的，可以向人民法院起诉，但土地使用权的收回仍可以按公告规定的日期执行。

第三十二条（土地使用权的交换）

提前收回土地使用权的，出让人可以与受让人协商一致后，将另一地块的土地使用权与受让人进行交换。

交换土地使用权地块的出让金金额，由出让人与受让人协商确定，或者委托具有相应资质的房地产评估机构进行房地产价格评估后确定。

交换土地使用权的，出让人应当与受让人重新签订出让合同。

第四章 法律责任

第三十三条（受让人和出让人的违约责任）

受让人未按出让合同的约定支付全部出让金的，出让人有权解除合同，已收取的定金、保证金不予退还，并可以请求违约赔偿。

出让人未按出让合同的约定提供土地使用权的，受让人有权解除合同，由出让人返还出让金，受让人并可以请求违约赔偿。

第三十四条（违反规划管理规定的处罚）

受让人未按出让合同约定的规划用地性质或者规划要求开发、利用、经营土地的，由规划管理部门按相关法规、规章的规定予以处罚。

第三十五条（违反土地管理规定的处罚）

受让人未按出让合同约定的开发期限或者条件开发、利用、经营土地的，由土地管理部门按相关法规、规章的规定予以处罚；情节严重的，可以依照法律程序无偿收回其土地使用权。

第五章 附则

第三十六条（受让人的纳税义务）

受让人应当依照国家税收法律、法规的规定纳税。

第三十七条（应用解释部门）

本办法的具体应用问题由市土地管理部门负责解释。

第三十八条（施行日期和相关事项）

本办法自 1997 年 1 月 1 日起施行。上海市人民政府以前发布的有关规定与本办法不一致的，以本办法为准。