

福建省人民政府关于修改部分规章的决定

福建省人民政府令

第235号

《福建省人民政府关于修改部分规章的决定》已经2023年12月7日省人民政府第21次常务会议通过,现予公布,自2024年2月1日起施行。

省长 赵龙
2023年12月26日

福建省国有土地使用权出让和转让办法

(1993年9月2日福建省人民政府令第9号发布,根据1998年5月30日《福建省人民政府关于省政府规章和省政府规章性文件修订的决定》第一次修订,根据2023年12月26日《福建省人民政府关于修改部分规章的决定》第二次修订)

第一章 总则

第一条 为合理开发、利用、经营国有土地,加强土地资产管理,促进城镇建设和经济发展,根据《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》(以下简称《条例》),结合本省实际,制定本办法。

第二条 本省行政区域内国有土地使用权的出让和转让,必须遵守《条例》和本办法。

划拨土地使用权的转让、出租、抵押,按省人民政府的有关规定办理。

第三条 县级以上地方各级人民政府土地管理部门主管本辖区内国有土地使用权出让的具体事务。

房地产二级市场即土地使用权出让后的房地产开发经营和三级市场即投入使用的房地产交易,由建设(房地产)行政管理部门主管。

土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转移,应当依照规定办理过户登记。

土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的,应当经市、县人民政府土地管理部门和房产管理部门批准,并依照规定办理过户登记。

土地管理部门依法对土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

第四条 依照本办法取得土地使用权并按照出让合同规定的条件进行开发和建设,其使用权可以在使用年限内依法转让、出租、抵押或者用于其他经济活动。

第五条 转让、抵押土地使用权,其地上建筑物、其他附着物随之转让、抵押。

转让、抵押地上建筑物、其他附着物,其使用范围内的土地使用权随之转让、抵押。

第六条 土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止及地上建筑物、其他附着物的转让、出租、抵押,当事人必须依照本办法规定,分别向市、县人民政府土地管理部门或房地产管理部门办理评估和权属变更登记手续。未按规定办理评估或权属变更登记手续的出让、转让、出租、抵押行为无效。

第七条 土地使用权出让的地价评估工作,由地价评估机构负责。

省土地管理局根据土地分等、定级、评价成果,会同建设、财政等部门制订城镇国有土地基准地价,报省人民政府批准,并定期公布执行。

市、县人民政府应根据当地土地使用权转让的市场价格、地块条件、土地级别、转让方式等制订基准地价,并定期公布。

第二章 土地使用权出让

第八条 出让国有土地使用权必须有计划、有步骤地进行。

每年度土地使用权出让计划由市、县土地管理部门会同计划、建设等部门制订,经同级人民政府审核,报省人民政府批准后下达执行。

除旧城改造和已开发的建设用地外,出让国有土地使用权的用地指标,应纳入年度用地计划。

第九条 土地使用权出让,由市、县土地管理部门会同城市规划、城建、房地产管理部门按下列职责分工,共同拟定方案,经市、县人民政府批准后,由土地管理部门负责实施:

(一)出让地块的位置、使用性质和必须遵守的城市规划设计要求,由城市规划行政主管部门确定;

(二)出让地块的市政公用设施配套建设要求,由城建主管部门确定;

(三)出让地块上建筑物、构筑物和其他设施的价格评估、拆迁安置,由房地产行政主管部门负责;

(四)出让地块的四至范围、年限等由土地管理部门确定;

(五)出让地块的地价和出让方式由土地管理部门会同建设、财政等部门确定。

出让方案经政府批准后,任何单位和个人不得擅自更改。对确需更改出让方案内容的,须经制定出让各方协商一致后,报市、县人民政府批准。

第十条 集体所有土地必须依法征为国有土地后,其使用权方可出让。

出让国有土地使用权的批准权限,按照《福建省土地管理实施办法》第十四条的规定办理。

第十一条 土地使用权出让可采用协议、招标、拍卖方式进行,但商业、旅游业、房地产业用地不得采取协议方式。

市、县土地管理部门为土地使用权出让方。通过出让方式取得土地使用权的公司、企业、其他组织和个人为受让方。

第十二条 出让土地使用权应当按照平等、自愿、有偿的原则签订出让合同。

出让合同必须具备下列款项:

(一)双方当事人名称、地址、法定代表人姓名及职务;

(二)出让地块的四至范围、面积、用途;

(三)土地使用权出让年限、开发建设期限、规划设计要求、受让方必须投入的最低建设资金;

(四)土地使用权出让金总额、土地使用费的标准及缴付方式;

(五)违约责任与争议解决办法;

(六)其他需要载明的事项。

第十三条 土地使用权出让前,市、县土地管理部门应向有意愿的受让方提供下列资料:

(一)土地的座落、面积、四至范围、地面现状及地形图;

(二)土地用途、建筑容积率、密度、高度、停车场、工程管线综合和竖向设计等各项规划要求;

(三)环境保护、绿化、卫生防疫、交通、消防等要求;

(四)受让方应具备的资格;

(五)土地使用权出让的方式及程序;

(六)出让合同的标准格式;

(七)其他需要提供的资料和要求事项。

第十四条 协议出让土地使用权的程序:

(一)有意愿的受让方向市、县土地管理部门提出书面申请,并提交下列证件、资料:

(1)受让申请书;

(2)法人资质证明文件及身份证明文件;

(3)其他应提交的证件、资料。

(二)市、县土地管理部门在接到书面申请之日起七日内给予是否出让的答复。

(三)经县级以上人民政府批准后,由市、县土地管理部门与受让方签订出让合同。

(四)受让方按出让合同规定支付全部出让金后,向市、县土地管理部门办理土地使用权登记手续,领取国有土地使用证,取得土地使用权。

以协议方式出让土地使用权,出让金标准不得低于基准地价,但市政工程、公用事业用地和高、新技术园区用地除外。

第十五条 招标出让土地使用权的程序:

(一)市、县土地管理部门发出招标公告或直接向招标对象发出投标邀请书;投标人向市、县土地管理部门领取招标的有关文件、资料。

(二)投标人按规定的投标时间,将标书密封后投入指定的标箱,并向市、县土地管理部门交

2023年9月1日,《中华人民共和国行政复议法》由第十四届全国人民代表大会常务委员会第五次会议修订通过,自2024年1月1日起施行。为了维护法制统一,决定对以下不符合新修订的行政复议法规定的省政府规章进行修改:

一、福建省国有土地使用权出让和转让办法

将第四十五条修改为:“当事人对行政处罚决定

不服的,可以依法向行政复议机关申请复议,也可以依法向人民法院起诉。”

二、中国(福建)自由贸易试验区相对集中行政复议权实施办法

(一)将第二条、第五条、第六条、第七条、第十二条中“具体行政行为”修改为“行政行为”。

(二)将第三条第一款修改为:“对自贸试验区行政复议案件,除涉及海关、金融、外汇管理等实

行垂直领导的行政机关、税务和国家安全机关外,由片区管理委员会根据各自职责分工,统一行使行政复议权。”

(三)将第十二条修改为:“公民、法人或者其他组织根据本办法申请行政复议时,一并对行政行为所依据的规定提出审查申请的,片区管理委员会应当依照《中华人民共和国行政复议法》的规定处理。处理期间,中止对行政行为的审查。”

本决定自2024年2月1日起施行。
根据本决定对以上规章作相应修改,重新公布。

纳不低于二万元人民币的保证金。

(三)市、县土地管理部门会同建设、财政、物价等部门组成评标小组,由土地管理部门主持开标、评标、决标工作;开标后,评标小组对有效标书进行评审,择优决定中标者,并在决标之日起五日内发给中标通知书。

(四)中标者在规定的日期内持中标通知书与市、县土地管理部门签订出让合同,逾期未与市、县土地管理部门签订出让合同的,取消其中标资格,所交纳的保证金不予退还。中标者交纳的保证金可以充抵出让金;未中标者交纳的保证金,由市、县土地管理部门在决标之日起五日内按原数退还。

(五)中标者按出让合同规定支付全部出让金后,向市、县土地管理部门办理土地使用权登记手续,领取国有土地使用证,取得土地使用权。

开标、评标、决标应邀请当地公证机关派公证人员到场参加公证,并出具公证书。公证必须在规定投标的最后时限起二十日内完成。

第十六条 公开拍卖出让土地使用权的程序:

(一)市、县人民政府发出公开拍卖公告。公告内容包括:

(1)第十三条(一)、(二)项规定的内容;

(2)拍卖的地点、时间;

(3)其他需要公告的事项。

(二)竞拍者在公告规定的期限内向市、县土地管理部门登记,领取有关文件、资料。

(三)市、县人民政府确定拍卖主持人;主持人按规定的程序主持拍卖。

(四)拍卖竞价中标者应即时与市、县土地管理部门签订出让合同,并支付不低于出让金总额20%的定金;中标者当时不能支付定金的,视为违约,除应支付拍卖活动的全部费用外,市、县土地管理部门可将该幅土地再行拍卖,拍卖所得出让金低于前次拍卖价款的,差额部分由违约者负责补足。

(五)中标者(即受让方)按规定支付全部出让金后,向市、县土地管理部门办理土地使用权登记手续,领取国有土地使用证,取得土地使用权。受让方支付的定金可以充抵出让金。受让方不履行出让合同,所支付的定金不予退还;出让方不履行出让合同的,应双倍返还定金。

拍卖应邀请当地公证机关派公证人员到场参加公证,并出具公证书。

第十七条 受让方应当在签订土地使用权出让合同之日起六十日内,支付全部土地使用权出让金,逾期未全部支付的,出让方有权解除合同;出让方未按出让合同规定出让土地使用权的,受让方有权解除合同。

第十八条 受让方需要改变出让合同规定的土地用途和城市规划设计要求,应征得出让方同意,并分别向市、县土地管理部门和城市规划部门申请办理批准或审核手续后,重新签订出让合同,调整土地使用权出让金,竣工后再办理土地变更登记手续。

第十九条 受让方取得土地使用权后,在合同规定的使用期内应逐年向市、县土地管理部门缴纳土地使用费,其标准由双方在土地使用权出让合同中商定。

第三章 土地使用权转让

第二十条 土地使用权转让的方式包括出售、交换和赠与。

第二十一条 土地使用权转让必须具备下列条件:

(一)通过出让方式获得土地使用权;

(二)持有国有土地使用证;

(三)已投入的开发建设资金达到该项目开发建设资金(不含出让金)总额的25%以上。

土地使用权转让时,土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

土地使用权转让后的使用年限为土地使用权出让合同规定的年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

第二十二条 土地使用权转让时,当事人双方应到市、县房地产价格评估机构办理评估手续,并按规定缴纳税费后,持有关部门开具的产权转移和缴纳税费等证明,分别到市、县土地管理部门和房地产行政主管部门办理土地使用权和房屋所有权变更登记手续。

第二十三条 转让土地使用权,应当签订转让合同。

转让合同必须具备下列款项:

(一)双方当事人名称(姓名)、住所、法定代表人姓名与职务;

(二)转让地块的位置、面积及随之转让的地上建筑物、其他附着物的建筑面积、建筑占地面积、平面布置等状况;

(三)转让后的土地用途;

(四)转让金额及有关费用;

(五)双方当事人的权利义务;

(六)其他需要约定的事项;

(七)合同的签订地点、日期,双方当事人签名或盖章。

第二十四条 转让双方必须在转让合同签订之日起六十日内,将合同副本及有关文件、资料报市、县土地管理部门和房地产行政主管部门备案,并办理土地使用权和房屋所有权变更登记。土地使用权转让合同违反出让合同规定的,市、县土地管理部门和房地产行政主管部门不予办理变更登记。

第二十五条 以赠与方式转让土地使用权的,赠与人与受赠人在办理公证手续后,按本章有关规定办理。

第二十六条 土地使用权转让后,需改变原出让合同内容的,按本办法第十八条规定办理。

第二十七条 土地使用权转让价格明显低于房地产价格评估机构评估价格10%以上的,市、县人民政府有优先购买权。

土地使用权转让有增值的,应当缴纳增值费。具体办法另行规定。

第四章 土地使用权出租

第二十八条 土地使用权出租,出租人与承租人应当签订租赁合同。

租赁合同必须具备下列款项:

(一)双方当事人名称、住所、法定代表人的姓名与职务;

(二)出租地块的位置、租赁部位、面积;

(三)租赁期限和用途;

(四)租金标准与支付方式;

(五)租赁双方的权利义务;

(六)其他必须载明的事项;

(七)合同的签订地点、日期,租赁双方签名或盖章。

租赁合同不得违背法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

第二十九条 未按土地使用权出让合同规定的期限和条件开发、利用土地的,土地使用权不得出租。

行政复议申请期限。

本办法第六条所规定的平潭片区管理委员会作出行政行为时,可能对公民、法人或者其他组织的权利、义务产生不利影响的,应当告知其可以向省人民政府申请行政复议的权利和行政复议申请期限。

本办法第六条所规定的厦门、福州片区管理委员会作出行政行为时,可能对公民、法人或者其他组织的权利、义务产生不利影响的,应当分别告知其可以向厦门、福州市人民政府申请行政复议的权利和行政复议申请期限。

第八条 属于相对集中行政复议权范围的行政复议案件,申请人可以向片区管理委员会申请行政复议。

第九条 片区管理委员会受理的行政复议案件,由其法制工作机构负责审查。

第三十条 土地使用权出租,租赁双方必须在签订租赁合同之日起三十日内,持租赁合同副本到房地产交易管理部门办理租赁登记、评估手续。

第三十一条 土地使用权租赁合同终止后,出租人应在租赁合同终止之日起十五日内,到原登记机关办理注销土地使用权租赁登记手续。需要续租的,应重新签订租赁合同,并按规定办理租赁登记。

第三十二条 出租人需要转让土地使用权时,在同等条件下,承租人有优先受让该土地使用权的权利,但政府因社会公共利益需要收回的除外。

第五章 土地使用权抵押

第三十三条 土地使用权抵押,抵押人与抵押权人应当签订抵押合同,抵押合同应当具备下列款项:

(一)抵押人、抵押权人的名称、住所、法定代表人姓名与职务;

(二)抵押土地的位置、面积、有效使用期限和其他条件;

(三)土地使用权、地上建筑物和其他附着物的现值及抵押贷款金额;

(四)双方当事人的权利义务;

(五)双方需要约定的其他事项;

(六)合同的签订地点、日期,当事人签名或盖章。

抵押合同不得违背法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

第三十四条 抵押合同终止,双方当事人应在合同终止之日起十五日内向原登记机关办理注销抵押登记。

第三十五条 因处置抵押物而取得被抵押的土地使用权、地上建筑物和其他附着物所有权的,抵押权人或第三人应在抵押权实现后六十日内,按本办法第二十二条规定缴纳税、费和办理权属变更登记。

第六章 土地使用权终止

第三十六条 出现下列事由之一的,土地使用权终止:

(一)土地使用权出让合同期限届满的;

(二)土地使用权期满前,政府因社会公共利益需要依照法律程序提前收回的;

(三)因不可抗力造成土地灭失,导致土地使用权事实上无法行使的;

(四)土地使用者违反出让合同规定,其土地使用权被依法强制收回的。

第三十七条 土地使用权期满,土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权由市、县人民政府无偿收回。

土地使用权收回的程序:

(一)市、县人民政府在出让土地使用权期满前六个月,将收回土地使用权的理由、地块座落、四至范围、收回日期等书面通知土地使用者,并在收地范围内公告;

(二)土地使用者接到通知或得知公告后,应按规定期限拆除、清理技术设备、非通用性设施,土地使用者不自行拆除、清理的,应支付拆除、清理费用;

(三)土地使用权、房屋所有权证人在规定的收回日期之日起十五日内持国有土地使用证、房屋所有权证等分别到市、县土地管理部门和房地产行政主管部门办理注销登记手续;

(下转第六版)

中国(福建)自由贸易试验区相对集中行政复议权实施办法

(2015年4月20日福建省人民政府令第161号公布,根据2023年12月26日《福建省人民政府关于修改部分规章的决定》修订)

第一条 为及时、公正办理中国(福建)自由贸易试验区(以下简称自贸试验区)行政复议案件,规范自贸试验区内相对集中行政复议权的实施,根据《中华人民共和国行政复议法》《中华人民共和国行政复议法实施条例》以及《中国(福建)自由贸易试验区总体方案》等规定,结合本省实际,制定本办法。

第二条 公民、法人或者其他组织对中国(福建)自由贸易试验区平潭、厦门、福州片区管理委员会(以下简称片区管理委员会)及下设的职能部门实施的行政行为不服申请行政复议,行政复议机关依法处理的相关活动,适用本办法。

境外投资者对片区管理委员会及下设的职能部门实施的行政行为不服申请行政复议的,适用本办法。

第三条 对自贸试验区行政复议案件,除涉

及海关、金融、外汇管理等实行垂直领导的行政机关、税务和国家安全机关外,由片区管理委员会根据各自职责分工,统一行使行政复议权。

对于自贸试验区行政复议案件,统一行使行政复议权的复议机关不得委托其他行政机关行使行政复议权。

第四条 省人民政府应当加强对自贸试验区相对集中行政复议权工作的领导。

厦门、福州市人民政府应当分别对自贸试验区厦门、福州片区相对集中行政复议权工作加强领导,并加强对案件集中受理和受理的协调与监督。

省人民政府法制工作机构具体承担相关推进实施和指导工作。

第五条 公民、法人或者其他组织对片区管理委员会下设的职能部门作出的行政行为不服申请行政复议的,分别由片区管理委员会统一行

使受理、审理和作出行政复议决定的职权。

省人民政府、厦门、福州市人民政府相关职能部门不再履行对自贸试验区行政复议案件的管辖权。

第六条 公民、法人或者其他组织对平潭片区管理委员会作出的行政行为不服申请行政复议的,由省人民政府行使受理、审理和作出行政复议决定的职权。

公民、法人或者其他组织对厦门、福州片区管理委员会作出的行政行为不服申请行政复议的,分别由厦门、福州市人民政府行使受理、审理和作出行政复议决定的职权。

第七条 本办法第五条所规定的行政机关作出行政行为时,可能对公民、法人或者其他组织的权利、义务产生不利影响的,应当告知其可以向片区管理委员会申请行政复议的权利和行

政复议申请期限。

本办法第六条所规定的平潭片区管理委员会作出行政行为时,可能对公民、法人或者其他组织的权利、义务产生不利影响的,应当告知其可以向省人民政府申请行政复议的权利和行政复议申请期限。

本办法第六条所规定的厦门、福州片区管理委员会作出行政行为时,可能对公民、法人或者其他组织的权利、义务产生不利影响的,应当分别告知其可以向厦门、福州市人民政府申请行政复议的权利和行政复议申请期限。

第八条 属于相对集中行政复议权范围的行政复议案件,申请人可以向片区管理委员会申请行政复议。

第九条 片区管理委员会受理的行政复议案件,由其法制工作机构负责审查。

第十条 片区管理委员会受理的行政复议案件,由其法制工作机构审查后提出处理意见,报请片区管理委员会作出行政复议决定。

第十一条 片区管理委员会应当认真履行行政复议职责,建立健全相对集中行政复议权的工作制度,配备、充实专职行政复议人员,保证行政复议办案能力与相对集中行政复议工作任务相适应。

片区管理委员会机构编制、财政等部门应当根据相对集中行政复议权工作的需要,配合做好相关保障工作。

第十二条 公民、法人或者其他组织根据本办法申请行政复议时,一并对行政行为所依据的规定提出审查申请的,片区管理委员会应当依照《中华人民共和国行政复议法》的规定处理。处理期间,中止对行政行为的审查。

第十三条 本办法自公布之日起施行。