

北京市实施《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》办法

(1992 年 5 月 27 日北京市人民政府第 11 号令发布 根据
1993 年 5 月 18 日北京市人民政府第 6 号令第一次修改 根据
2002 年 2 月 11 日北京市人民政府第 92 号令第二次修改 根据
2007 年 11 月 23 日北京市人民政府第 200 号令第三次修改)

第一条 为合理开发、利用、经营国有土地，加强国有土地使用权出让和转让管理，促进本市城市建设和经济发展，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》），结合本市实际情况，制定本办法。

第二条 本市行政区域内国有土地使用权（以下简称土地使用权）出让和转让，适用《条例》和本办法。

第三条 本市土地使用权的出让和转让工作，由土地行政主管部门依照法律、法规和规章的有关规定办理。

第四条 除下列用地，经土地行政主管部门核准，可依法办理划拨外，其他用地均应通过出让或者转让方式取得土地使用权：



(一)各级财政拨款建设的党政军机关、行政事业单位办公用房的用地;

(二)城市基础设施、公用设施和公益事业用地;

(三)国家重点建设的能源、交通、国防和农业水利工程用地;

(四)市人民政府批准的其他用地。

第五条 出让和转让土地使用权，不及于地下资源、埋藏物及市政公用设施。

第六条 依照《条例》和本办法以出让或者转让方式取得土地使用权的土地使用者(以下简称土地使用者)，合法权益受法律保护。

土地使用者开发、利用、经营土地的活动，应遵守法律、法规、规章的规定，不得损害社会公共利益。

第七条 土地使用权的出让和转让，以及土地使用者对于土地的开发、利用、经营，必须符合本市城市规划。

第八条 土地使用权出让的地块位置、面积、用途和出让期限及其他条件，由土地行政主管部门会同计划、规划、建设、市政管理部门共同拟定，报同级人民政府批准后，由土地行政主管部门实施。

第九条 土地使用权出让最高年限按下列用途确定：

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

第十条 出让土地使用权的基准地价，由市国土资源局会同市发展改革委员会、市财政局等部门综合平衡后报市人民政府审定，作为土地使用权出让价格的基础。

基准地价，由出让金、基础设施配套建设费用及土地开发的其他费用等因素构成，并结合地块位置、规划设计条件和出让年限确定。

第十一条 土地使用权(包括地上建筑物、附着物)协议出让或者转让，出让或者转让双方应先委托有资质的地价评估机构进行价格评估后，再签订土地使用权出让或者转让合同。

第十二条 土地使用权出让，除下列用途可以协议方式外，应采用招标、拍卖方式：

- (一) 教育、科技、文化、卫生、体育用地；
- (二) 市人民政府批准的其他用地。

土地使用权协议、招标、拍卖出让的程序，市人民政府另行

规定。

第十三条 土地行政主管部门应向预期受让者提供下列资料：

- (一) 土地的位置、四至范围、面积及地籍图；
- (二) 土地的规划用途和建筑容积率、密度、净空限制等项规划要求；
- (三) 建设项目的完成年限，必须投入的建筑费用和发展面积的最低限度；
- (四) 环境保护、绿化、卫生防疫、交通和消防等要求；
- (五) 市政公用设施现状和建设计划或者规划设计要求；
- (六) 地块的地面现状；
- (七) 出让的形式和年限；
- (八) 出让金的付款方式和要求；
- (九) 土地使用者的义务和有关的法律责任；
- (十) 需要提供的其他资料。

第十四条 出让土地使用权，应按照平等、自愿、有偿的原则，由土地行政主管部门(以下简称出让方)与土地使用者签订合同。土地使用者应在签订合同时向出让方支付全部地价款 15%至 20%的定金。



第十五条 土地使用者应自签订土地使用权出让合同 2 个月内支付全部地价款；确有正当理由不能在上述期限内支付的，经土地行政主管部门征得财政部门同意，可适当延长支付期限，具体支付期限和方式应在出让合同中规定。延长付款期间，土地使用者每月应按照未付款额 1‰至 2‰的比例支付资金占用费。

土地使用者超过 2 个月或者合同规定期限仍未支付全部地价款的，不退还定金，出让方有权解除合同，并请求违约赔偿。

第十六条 出让方应按照合同规定提供出让地块的土地使用权。未按照合同规定提供土地使用权的，应退还定金，土地使用者有权解除合同，并请求违约赔偿。

第十七条 土地使用者在支付全部地价款后，应按照规定办理登记，领取土地使用证，取得土地使用权。

第十八条 土地使用者应按照合同规定和城市规划的要求，开发、利用、经营土地。

未按照合同规定的期限和条件开发、利用土地的，由土地行政主管部门依法予以纠正，并可根据情节给予警告、处地价款额 1%的罚款，直至无偿收回土地使用权。

第十九条 土地使用者需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，应经土地行政主管部门和规划行政主管部门批准，



依法重新签订出让合同，调整出让地价，并办理登记。

第二十条 土地使用者转让土地使用权，必须符合下列条件：

（一）付清全部地价款，取得土地使用证；

（二）已按照出让合同规定的期限和条件开发和利用土地，其中开发建设投资不少于项目总投资额的 25%。

第二十一条 土地使用权转让应当签订转让合同。土地使用权转让时，出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移，地上建筑物、其他附着物的所有权也随之转让。土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其用地范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

第二十二条 土地使用者通过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规定的使用年限减去原土地使用者已使用年限后的剩余年限。

第二十三条 土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权转让，应当办理过户登记。土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让的，应经土地行政主管部门批准，并办理过户登记。

第二十四条 土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市或者区、县人民政府有优先购买权。土地使用权转让的市场价格

不合理上涨时，市人民政府可以采取必要的措施。

第二十五条 住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。非住宅建设用地使用权期间届满后的续期，依照法律规定办理。该土地上的房屋及其他不动产的归属，有约定的，按照约定；没有约定或者约定不明确的，依照法律、行政法规的规定办理。

第二十六条 土地使用者依法取得的土地使用权不提前收回。在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，政府可以依法提前收回，并根据土地使用者已使用的年限和开发、利用土地的实际情况给予相应的补偿。

第二十七条 除本办法第四条第（一）至（四）项规定的划拨用地外，以下列方式转让划拨土地使用权的，须经土地行政主管部门和规划行政主管部门、财政部门批准，由土地使用者同土地行政主管部门签订土地使用权出让合同并补交地价款后，方可进行：

- （一）出售、交换、赠与划拨土地使用权或者以划拨土地使用权换取财物、合作建房的；
- （二）以划拨土地使用权入股或者作价投资的；
- （三）以企业兼并方式转让划拨土地使用权的；
- （四）转让地上建筑物、其他附着物连同转让划拨土地使用权，

包括出售开发建设的房屋连同转让划拨土地使用权的；

(五) 以其他方式转让划拨土地使用权的。

未经批准擅自转让划拨土地使用权的，由土地行政主管部门依法没收其非法收入，并根据情节对非法转让双方处非法收入 2 倍以下罚款，直至依法收回划拨用地，没收地上建筑物。

第二十八条 对以出租房屋等方式利用划拨用地从事经营性活动，由土地行政主管部门向经营者收取土地收益金。征收标准和办法，市人民政府另行规定。

第二十九条 通过出让或者转让取得土地使用权的土地使用者，需进行地上物拆迁的，可以按照国家和本市有关建设拆迁的规定自行拆迁或者委托拆迁。

第三十条 土地使用权的出租、抵押及登记办法，市人民政府另行规定。

第三十一条 本办法修改前签订土地使用权出让合同的，依照合同的规定；合同没有规定的，适用本办法修改后的有关规定。

本办法施行后至修改前转让划拨土地使用权的，适用本办法修改后的有关规定。

第三十二条 本办法自 1992 年 6 月 1 日起施行。