

业、交通、建委和科技工作。

柳锦州同志分管财贸、外经贸、旅游、外事、侨务和政法工作。

杨俊桓同志分管农业、国土、武装和计划生育工作。

揭阳市人民政府

印发《揭阳市市区土地管理规定 (试行)》的通知

揭府 [1992] 3 号

(一九九二年四月九日)

现将《揭阳市市区土地管理规定(试行)》印发给你们,请认真贯彻执行。

揭阳市市区土地管理规定(试行)

第一条 为加强对揭阳市市区的土地管理、合理开发、利用、保护、经营土地、保证国家建设用地,促进市区经济的顺利发展,根据《中华人民共和国土地管理法》、《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》和《广东省土地管理实施办法》等有关法律、法规的规定,结合我市的实际情况,制定本规定。

第二条 揭阳市市区城市规划控制区(以下简称市区)内的土地,由市人民政府实行统一规划、统一征用、统一开发、统一出让、统一管理。

城市规划控制区外,征用耕地三亩以下,其它土地十亩以下,由

区人民政府批准。超过以上限额的，按审批权限报上一级人民政府审核、批准。

第三条 市区国有土地实行有偿，有限期使用制度，出让土地使用权地价款（包括土地使用权出让金、征地及平整土地费用，市政基础设施和配套设施建设费用，以下简称地价款），由市国土局负责收取，其中出让金部分由市、区国土局分别提取1%和2%作为其业务费用后，按市75%，区25%的比例分配使用。

出让土地使用权回收的地价款，应作为专项基金管理，全部用于城市建设和土地开发。具体使用管理办法由市国土局会同市财政、城建等部门制定，报市人民政府批准后实施。

第四条 市国土局是市人民政府管理土地的职能机构，负责对国家、省有关土地管理法律、法规及本规定的组织实施和监督检查。

第五条 统一规划

（一）市区范围内的土地，由市规划建设管理部门根据揭阳市市区城市建设总体规划，编制分区规划和详细规划，报市人民政府批准后实施。

（二）市区范围内的土地资源，由市国土局根据城市建设总体规划和城市建设发展需要，编制土地利用总体规划，报市人民政府批准后实施，并报省政府备案。

（三）在市区范围内进行土地开发、利用、经营和各项建设，必须符合城市建设规划和土地利用总体规划，并服从规划管理。

第六条 统一征用

（一）市区范围内属于集体所有的土地，由市人民政府依法实行统一征用，并可采取预征的办法，对市区范围内集体所有的土地实行使用控制。统征工作由市国土局负责实施，即根据城市建设规划分期分批确定征用范围，统一按规定与被征地单位商定补偿、安置方案，统一办理征地的审查、报批手续等。预征土地由市国土局与被征地单位通过签订预征协议书的形式确定。其它任何单位和个人均无权直接征用集体所有土地。

(二) 单位或个人过去经批准征用但尚未开发、使用的土地，市国土局可根据城市建设规划和土地利用规划进行调整或收回。对被收回土地的单位或个人，由政府给予适当的补偿。

(三) 征用土地的各项补偿和安置补助费标准，按《广东省土地管理实施办法》和有关规定执行。被征地单位的劳动力安置、农业税的核减和人口农转非指标以及生产、生活用地等问题，应在确定各项补偿、补助费用时，由市国土局会同有关部门统筹安排解决。对实施预征的土地，也应按统一征地的要求，在预征土地实施建设使用前统筹安排被征地单位的有关补偿，安置和生产、生活用地问题（其中补偿费在预征时应先支付10%给被征地单位，以后按实际征地数付清补偿费）。

(四) 市区范围内的集体土地由市政府实行统一征用之后，由市国土局根据征用耕地数量，并结合城市建设规划的要求，划留10%的土地给被征地村庄作为生产、生活用地。对划留的生产、生活用地，由市、区国土、规划部门给予划界、树桩，明确权属范围，并根据土地利用总体规划和城市建设总体规划，编制各村建设规划，报市人民政府批准后，按规划安排建设。

有关统一征地的具体办法，由市国土局根据国家和省的土地管理法律、法规，结合我市具体情况制定，并报市人民政府批准后施行。

第七条 统一开发

(一) 土地开发要坚持“先规划后开发，先地下后地上，综合配套，合理利用”的原则，充分发挥土地的效益和整体的效益。

(二) 对统一征用的土地，由市城建局组织前期开发，包括土地平整和基础设施建设，使之具备建设条件，由市政府委托市国土局统一出让。外商投资企业依法取得成片土地使用权的，按出让合同规定进行开发。

(三) 市区范围内的沙、石、土、矿产资源要有计划，有重点地统一开采。开采沙、石、土和其它矿藏的单位和个人，应分别向市有关职能部门申请，经审核批准并发给《开采许可证》和《非农建设用地

许可证》后方能开采。没有取得许可证的单位和个人，一律不能开采。具体管理办法按有关规定执行。

(四) 市区范围内的滩涂、荒地等土地后备资源属国家所有，由市国土局按规划、有重点地统一管理、组织开发。

第八条 统一出让

(一) 市区范围内的国有土地，按照所有权和使用权分离的原则，由市人民政府统一垄断经营，实行土地使用权有偿、有限期出让、转让制度。土地使用权出让年限，由市国土局在与用地单位签订出让合同时，按照国家有关规定并结合具体情况确定。

(二) 土地使用权的出让，在市人民政府的统一组织下，由市国土局负责具体实施。市国土局应根据城市规划和基本建设投资年度计划，产业政策、会同规划，计划及有关管理部门制订年度土地供应计划，报经市人民政府按照国家有关审批权限规定批准后，依照年度土地供应计划出让土地。

(三) 由市国土局会同有关部门按产业政策、土地征用及开发成本、市政设施配套费用、基础设施建设投资、地块所处区及其地质、用途等要素分别拟定基准地价，报市政府批准后，作为确定土地使用权出让地价和土地使用权转让、出租、抵押管理的依据。市国土局可根据需要设置地价评估机构或评估员，负责地价评估工作。

(四) 由市国土局会同城市规划建设管理部门根据年度供地计划、城市建设规划、基本建设投资计划拟定出让方案(内容包括出让地块、面积、位置、界址、用途、出让年限、建设规划要求、地价款幅度、出让方式等)，并按规定的建设用地审批权限报经市人民政府批准后，由市国土局负责实施。

(五) 土地使用权出让可采取招标、协议、拍卖的方式。出让的具体程序和办法，由市国土局制定，报市人民政府批准后实施。

(六) 受让人必须与市国土局签订土地使用权出让合同，明确双方的权利、义务。

通过招标、拍卖取得土地使用权而又未具有房地产经营权的土地

使用者，可凭出让合同向市人民政府申报办理该地块的专项经营权及向计划部门申领基建计划。

(七)土地使用者确需改变土地使用合同规定的土地用途和规划要求的，应向市国土局申报，由市国土局提交市规划部门审核同意后，按规定重新签订出让合同或补充合同，补足地价款，并在三十日内办理变更登记。凡未经批准而擅自改变土地用途的，由市国土局责令其改正，并没收其非法所得。拒不改正的，由市国土局报经市人民政府批准，收回其土地使用权。

受让人不按合同规定期限投资建设时，市国土局有权解除出让合同，经市政府批准，可以无偿收回土地使用权。

(八)依法取得土地使用权的单位、个人，其土地使用权可以依法转让、出租、抵押，但未付清全部地价款、未领有国有土地使用证，以及投入开发建设的资金未达到合同规定总投资额的25%以上者，不得转让土地使用权。未按土地使用权出让合同规定的期限和条件投资开发、利用土地的，土地使用权不得出租。凡依法转让、出租、抵押土地使用权的单位和个人，应按规定办理登记手续，对不按规定向市国土局办理有关登记的，由市国土局依照有关规定处理。

本规定实施前土地使用权已转让、出租、押抵但尚未按规定履行登记手续的，应在本规定施行之日起三个月内到市国土局补办登记手续。

(九)土地使用权转让后，需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，依照本条第七项有关规定办理。

(十)土地使用权转让时，应按规定缴纳土地增值费，土地增值费的具体计算标准和收缴办法由市人民政府另行规定。

(十一)土地使用权转让价格明显低于市价的，市国土局可按其出售价格优先购买。

(十二)国家机关、部队、文化、卫生、教育、科研等单位和市政公共设施等非营利性用地，经市政府批准可减交地价款。但土地使用者需要改变土地用途或将土地使用权转让、出租、抵押的，应向市国

土局办理有关手续并按市场价格补交地价款，单位撤销或搬迁的，由市国土局按国家有关规定办理。

(十三) 本规定实施前，土地使用者依法取得的划拨土地使用权需转让、出租、抵押的，应按《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》的有关规定办理。

第九条 统一地政管理

市区范围内的下列地政事项由市国土局负责统一办理；

- (一) 调查土地资源，编制土地利用总体规划和建立地籍管理制度；
- (二) 接受土地权属登记申请，核发土地使用证；
- (三) 办理土地使用权出让、转让、出租、抵押、继承、终止登记；
- (四) 拟定和实施国有土地使用权出让的计划和方案；
- (五) 代表市政府办理统一征地，收取有关土地费用；
- (六) 依据国家、省土地管理法律、法规及本规定，对违反土地管理法律、法规的行为作出行政处罚的决定；
- (七) 土地管理的其它事宜。

第十条 被征地单位应服从国家建设需要，不得哄抬地价，不得任意附加条件阻挠征地工作的正常进行。凡拒不执行本规定，坚持无理要求，煽动群众闹事，阻碍公务人员依法执行公务的，按《中华人民共和国治安管理处罚条例》处理。构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十一条 本规定由市国土局负责解释。

第十二条 本规定自颁布之日起实施。