

开封市人民政府办公室文件

汴政办〔2005〕124号

开封市人民政府办公室 关于加强国有划拨土地管理有关问题的通知

各县、区人民政府，市政府各有关部门，开发区管委会：

随着经济发展和市场繁荣，我市出现一些原划拨用地改变用途变为经营性用地，针对有些单位和个人把在原划拨用地上建设的房屋改变为营业用房，一些新建的经济适用住房，把位于临街（或小区内）的经济适用住房规划底层为商业办公，其它层为住宅的综合楼等情况，为加强国有土地资产管理，防止国有土地资产流失，促进土地的节约集约利用和房地产市场的发展，根据《土地管理法》、《城市房地产管理法》，国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）和河南省人民政府《关于进一步加强国有土地资产管理的通知》（豫政〔2001〕74

号)等法律法规和文件的有关规定,对划拨用地因发生土地改变用途、转让和出租后不再符合划拨用地范围的,应依法有偿使用,现对加强国有划拨土地管理的有关问题通知如下:

一、土地使用者需要改变原批准的土地用途、容积率等,必须依法报经市、县人民政府批准。

二、对于一些单位利用原划拨用地把建造好楼房的低层房屋(或平房)用于营业用房,其楼房(平房)占压土地面积已由原划拨用地改变为经营性用地,由用地单位按照实际改变用途的建筑物占压土地面积补缴土地出让金。

三、对于一些新规划的经济适用住房、单位集资建房等,利用原划拨土地建设低层营业、中上层住房的综合楼,其建筑物的占压面积为经营性用地,由用地单位依法按改变用途的占压面积办理协议出让手续,上缴土地出让金。

四、以营利为目的,房屋所有人将以划拨方式取得国有土地使用权后所建房屋出租的,应将租金中所含土地受益部分上缴国家。

五、个人已拥有在原划拨用地上的营业用房所有权,在其房地产转让、出租时,由房屋所有权人按照房屋占压划拨土地面积上缴土地收益金、租金。

六、划拨土地使用权要依法公开交易,不得搞隐性交易。划拨土地使用权未经批准不得自行转让。转让房地产涉及划拨土地使用权转让的,应报经有批准权的人民政府批准,由受让方办理受让手续。

七、设定房地产抵押权的土地使用权是以划拨方式取得的，依法拍卖该房地产后，受让人应当依法与土地所在地的土地行政主管部门签定土地使用权出让合同，从拍卖价款中缴纳土地出让金后，抵押权人方可优先受偿。

用地单位改变划拨土地使用权未付清全部土地出让金和以营利为目的，房屋所有人将以划拨方式取得国有土地使用权后所建房屋出租未上缴土地收益的，不得为其办理土地变更登记手续，发放土地使用证。办理土地房地产权属登记时，按国家规定的分摊面积办理。

土地行政主管部门要切实加强对划拨国有土地使用权的管理，市土地行政主管部门要加强对下级国土资源主管部门对国有划拨土地管理情况的监督、检查和落实工作。

土地出让金和土地收益金的确定，必须在地价评估基础上，集体审核确定。土地使用权出让金和土地收益金应全部上缴财政，列入预算，用于土地开发、收购储备和城市基础设施建设。

各地要进一步加强国有划拨土地收益的征收和管理，任何单位和个人均不得减免和挤占挪用土地出让金等土地收益。对于低价出让、租赁土地，随意减免地价，挤占挪用土地收益，造成国有土地资产流失的，要依法追究责任。

本通知自下发之日起执行。

二〇〇五年十一月九日

主题词：城乡建设 土地 管理 通知

开封市人民政府办公室

2005年11月9日印发
