



新疆维吾尔自治区城镇国有土地使用权 出让和转让暂行办法

(1995 年 2 月 19 日自治区人民政府令第 49 号发布 根据 1997 年 11 月 20 日自治区人民政府新政发〔1997〕97 号第一次修订 根据 2008 年 4 月 10 日自治区人民政府令第 153 号第二次修订 根据 2014 年 5 月 1 日自治区人民政府令第 191 号第三次修订)

第一条 为了加强城镇国有土地使用管理,充分发挥土地资源的资产效益,保障城镇规划和建设顺利实施,促进经济发展,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》及有关法律、法规,结合自治区实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于市、县(市)、镇和工矿区范围内的国有土地使用权(以下简称土地使用权)出让、划拨和转让、出租、抵押、终止活动。

第三条 县(市)以上国土资源行政主管部门统一管理本行政区域内的土地,对土地使用权出让、划拨和转让、出租、抵押



进行监督检查。

城乡规划、房产、发展和改革、财政等管理部门在各自法定职责范围内，负责土地使用权出让和转让的相关工作。

第四条 市、县（市）国土资源行政主管部门会同城乡规划、发展和改革等部门，根据本地区经济社会发展计划、产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城乡规划和土地市场状况，编制土地使用权供应年度计划，报本级人民政府批准后实施。

第五条 对出让土地使用权的地块，由市、县（市）国土资源行政主管部门会同住房和城乡建设、城乡规划管理部门根据土地供应年度计划和基本建设投资计划拟定出让方案，经本级人民政府批准后，由国土资源行政主管部门代表政府（出让方）与受让方签订出让合同。

出让方案应当包括出让地块的面积、位置、界址、用途、出让年限、规划条件、标定地价、出让方式等内容。

第六条 市、县（市）国土资源行政主管部门会同城乡规划、房产、财政、发展和改革等部门，根据经济社会发展和土地市场实际，组织进行土地定级估价（含地下空间），制定基准地价，报本级人民政府批准后实施。

第七条 土地使用权出让采取招标、拍卖、挂牌为主的方式，

也可采用协议方式。招标、拍卖、挂牌和协议出让土地使用权的适用范围、程序依照《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》《协议出让国有土地使用权规定》执行。

第八条 受让方应当自出让合同签订之日起 60 日内支付全部出让金。

受让方也可以和出让方约定，自出让合同签订之日起 30 日内交付 50% 的出让金，余款应当自出让合同签订之日起 1 年内付清。

受让方依照合同约定付清全部出让金后，方可向受让土地所在地县（市）国土资源行政主管部门申请办理土地登记，领取国有土地使用权证。

第九条 受让方不履行出让合同，出让方有权解除合同，对受让方已交付的定金不予退还，并有权依据合同规定索取赔偿。出让方不履行出让合同，受让方有权依据合同规定解除合同，并有权要求退还定金和索取赔偿。

第十条 土地使用权出让或者划拨后，土地使用权人应当按照出让合同约定或者划拨决定规定的土地用途和规划要求使用土地。

因城市规划调整需要改变土地用途的，土地使用权人应当向

市、县（市）城乡规划部门提出改变土地用途申请，经审核批准后，重新签订出让合同或者签订补充合同。

第十一条 以出让方式取得的土地使用权，符合下列条件的，可以转让；符合（一）、（二）项条件的，可以出租、抵押：

（一）合法持有土地使用权证及地上建筑物、附着物所有权证；

（二）已按出让合同约定的条件、期限投资开发利用土地；

（三）开发建设用地面积占应当动工开发建设用地总面积三分之一以上或者除出让金外已投入的建设资金占总投资 25 % 以上。

第十二条 土地使用权转让时，其地上建筑物及其他附着物所有权随之转让；地上建筑物及其他附着物所有权转让时，其使用范围内的土地使用权随之转让；土地使用权与地上建筑物、其他附着物分割转让的，不得违反有关法律、法规的规定。

第十三条 土地使用权转让双方应当签订转让合同，并在合同签订之日起 15 日内，依照土地登记和城市房产登记的有关规定，持土地使用权证、出让合同、转让合同等，分别向该宗土地所在地市、县（市）国土资源行政主管部门、房产管理部门申请办理土地使用权、房屋所有权过户登记手续。



第十四条 土地使用权出租、抵押时，其地上建筑物、其他附着物随之出租、抵押；地上建筑物、其他附着物出租、抵押时，其使用范围内的土地使用权随之出租、抵押。

第十五条 土地使用权租赁、抵押双方应当签订租赁、抵押合同。在合同签订之日起 15 日内，租赁、抵押双方持土地使用权出让或者转让合同以及租赁、抵押合同等，分别向该宗土地所在地市、县（市）国土资源行政主管部门、房产管理部门办理租赁、抵押登记。租赁、抵押关系终止，租赁、抵押双方应当在终止之日起 15 日内，向原登记机关申请办理注销租赁、抵押登记手续。

第十六条 土地使用权出租或者抵押合同有效期间，出租人或者抵押人应当继续履行土地使用权出让合同。

第十七条 抵押人将已出租的土地使用权抵押时，原租赁合同在有效期间内应当继续履行，抵押人应当将抵押情况书面通知承租人；已作抵押的土地使用权在抵押合同有效期间转让的，应当事先取得抵押权人书面同意，在同等条件下，抵押权人有优先受让权。

第十八条 因处分抵押财产而取得土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权的，应当分别向该宗土地所在地市、县（市）



国土资源行政主管部门及房产管理部门办理土地使用权和房屋产权过户登记。

第十九条 将以划拨方式取得的土地使用权转让、出租、抵押的，或者作为资产与他人合资、合作、联营、联建房屋的，应当申请办理国有土地使用权出让手续，签订出让合同，补交出让金。

第二十条 土地使用权因出让期届满、提前收回以及土地灭失等原因终止的，土地使用权人应当在土地使用权终止后 15 日内交回国有土地使用权证，并办理土地使用权注销登记。

第二十一条 住宅类土地使用权期限届满的，自动续期，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

非住宅类土地使用权期限届满 90 日前，土地使用权人可以向该宗土地所在地市、县（市）国土资源行政主管部门申请续期，由市、县（市）人民政府批准后依照本办法的规定重新签订出让合同，缴纳出让金，办理土地使用权登记。

第二十二条 县（市）以上人民政府依法收回的划拨土地使用权，可以按照本办法规定进行出让。

第二十三条 未按土地使用权出让合同规定的期限和条件开发、利用土地或者未经批准擅自改变土地使用权出让合同规定



的土地用途的，由县（市）以上国土资源行政主管部门责令其限期改正；逾期不改正的，可给予警告，并处以每平方米 10 至 15 元罚款，最高不得超过 3 万元；拒不改正的，无偿收回土地使用权。

第二十四条 未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，依照《中华人民共和国土地管理法》第七十六条、《中华人民共和国土地管理法实施条例》第四十二条规定处罚。

第二十五条 转让、出租、抵押土地使用权的当事人未按规定办理转让、出租、抵押登记的，由县（市）以上国土资源行政主管部门责令其限期办理登记手续；逾期不办理的，对出让、出租、抵押方处以非法收入额 50% 以下的罚款，最高不得超过 3 万元。

第二十六条 国土资源行政主管部门和有关行政管理部门的工作人员在出让和转让国有土地使用权过程中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，由其主管部门或者行政监察机关依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十七条 本办法自 2014 年 7 月 1 日起施行。

