

有条件的平原产粮区和少粮多棉区实行“两田制”，做到口粮田与商品粮田分离，促进土地流转，逐步向粮棉大户集中，发展规模经营；按农户自己经营能力和技术水平，自愿投标承包，实行大户承包；山区、半山区和虞北海涂区，农户承包土地以入股的方式，兴办农业股份合作制企业，连片开发，发展优高农业；村办企业比较发达，且农业劳动力大部分转移的地方，由集体统一兴办农场或农业车间。



种粮大户忙收割

到 1995 年，全市以“两田制”为主要形式建立土地流转的村有 640 个，其中稻区村 493 个，棉区村 147 个，占全市有商品粮棉任务总村数的 80.5%。种粮大户达到 2442 户，土地面积 51949 亩；种棉大户 2402 户，土地面积 74600 亩，其中承包土地 50 亩以上的农场联户达到 381 户。

“两田制”和适度规模经营，强化了土地所有权，稳定了土地承包权，搞活了土地使用权。

## 二、非农业建设用地使用制度改革

中华人民共和国成立后的 40 年，非农业建设用地，一直实行单一的行政划拨供地，无偿、无限期使用。不利于节约土地，不利于优化资源配置，造成国有资产流失，资源浪费。随着社会主义市场经济体制的建立，土地使用制度随之改革。

### (一) 国有土地使用制度改革

上虞国有土地使用制度改革起步于 1990 年 5 月，改原来行政无偿划拨为有

偿划拨。当时,有偿划拨的范围较小,划拨费标准较低,改革步子不快。1992年4月21日,县人民政府建立“土地使用制度改革领导小组”,由县长任组长,分管土地和城市建设的两位副县长任副组长,下设办公室。8月,县人民政府发布《上虞县城镇国有土地使用权出让和转让暂行规定》1号令、《上虞县城镇国有土地有偿划拨及收费标准的暂行规定》2号令,以及其他一些政策规定,加快了土地使用制度改革步伐。

**有偿划拨** 1990年5月,县政府批转县土管局、物价局、财税局《关于使用城镇国有土地实行有偿划拨的报告》,规定使用下列国有土地实行有偿划拨:已经撤销或者迁移单位的土地;原用地单位连续两年未使用而被依法收回的土地;原用地单位不按批准用途使用而被没收使用权的土地;被核准报废的公路、铁路、机场、矿场的土地;依法确定属于国家所有的耕地、园地、林地;城镇空闲的零星土地和闲置废弃地。

有偿划拨费的收取标准:县城规划区每平方米20元,建制镇规划区15元,其他地区10元,临时用地5元。至1992年底,全市累计有偿划拨供地17宗,面积25.829亩,收取有偿划拨费23.12万元。

**有偿出让** 有偿出让是指国家将国有土地使用权,在一定年限内出让给土地使用者,由土地使用者向国家支付土地使用金的行为。1992年9月,省土管局发出通知,规定凡经营房地产、金融、商业、旅游和外商投资建设等五类项目用地,一律以出让方式供地,不得再以行政划拨方式提供土地使用权。1994年7月,国家颁发的《中华人民共和国城市房地产管理法》规定:国家机关和军事用地,城市基础设施和公益事业用地,国家重点扶持的能源、交通、水利项目用地,法律、法规规定的其他用地,可以通过县级以上人民政府批准划拨供地,其他建设用地均须有偿出让。上虞市建设土地环境保护局(以下简称建土环保局)下发扩大出让供地范围的文件,规定自1994年7月1日起,市区及各建制镇规划区和公路国道两侧新增的建设用地及跨村、跨乡镇的集体建设用地、个体私营企业用地,除法律规定允许划拨者外,均须通过出让供地;有条件的乡镇、村办企业等用地,也可以有偿出让方式供地。

有偿出让国有土地使用权有协议、招标、拍卖等3种方式。

上虞第一块出让的国有土地使用权是位于329国道北侧,曹娥江东侧的国有土地,面积5347平方米。1992年8月29日以协议方式出让给上虞芳华日化厂,用于建造综合经营大楼,出让地价为25.64万元。

1992年10月20日,在“撤县设市”庆典活动期间,市人民政府在市府礼堂首次以招标方式出让上虞火车站广场8个商业亭基用地,总面积128平方米,每个亭基16平方米,每平方米地价高达4706元,获得出让金60.24万元。后因火车站规划迁建,有3个亭基改按标底价每平方米2500元出让,5个亭基由政府收回,没收投标保证金。

是年10月25日,市人民政府首次以拍卖方式出让沥东镇环城路西侧16间住商楼地基978平方米,底价为每平方米120元,除1号地块无人受让外,其余地块以每平方米125~130元中拍。

1993年4月3日,市人民政府以招标方式,首次成片出让百官镇西横河住宅小区国有土地142.95亩,平均地价为每平方米335元。原定出让底价为2360.16万元,招标结果,获得总出让金3191.08万元。

至1995年底,全市累计出让国有土地使用权2751亩,计出让金2.93亿元,其中市区(不包括浙江省上虞经济开发区和大三角工业新区)出让供地707.4亩,计出让金1.60亿元(含旧城改造出让存量土地166.7亩,出让金1.08亿元)。1995年出让国有土地使用权占建设用地总量的39%。大量的出让收益,主要用于城镇基础设施建设,是城镇建设资金主要来源之一,其次用于造田造地和围垦海涂等土地开发费用。

附:招标出让国有土地使用权程序简介

招标出让国有土地使用权,由规划部门按城镇总体规划,提出建筑设计要求,土管部门提出出让底价,报市人民政府批准。其程序为:一是公告,内容有出让地块位置、面积、用途、用地条件、出让年限、建筑要求、标底地价、受让对象、有意受让者报名登记时间、招、投标会议时间、地点等;二是招标者报名登记,领取有关资料,缴纳投标保证金;三是召开招、投标会议,公开竞投,当场揭标。招、投标会议由土管局长或委托人代表市人民政府主持;四是签订出让合同。由土管局与中标者签订,出让合同规定出让和受让双方的权利和义务;五是上报审批。

(附上虞市国有土地使用权出让合同、上虞市建设土地环境保护局出让国有土地使用权公告)

## 附一：上虞市国有土地使用权出让合同

虞土让合字(19            )第            号

本合同双方当事人：

出让方：中华人民共和国浙江省上虞市建设土地环境保护局(以下简称甲方)；

受让方：\_\_\_\_\_ (以下简称乙方)；

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》和国家及地方有关法律、法规，双方本着平等、自愿、有偿的原则，订立本合同。

第一条 甲方根据本合同出让土地使用权，土地所有权属中华人民共和国。国家和政府对其拥有法律授予的司法管辖权和行政管理权以及其他按中华人民共和国规定由国家行使的权力和因社会公众利益所必须的权益。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属土地使用权出让范围。

第二条 甲方以\_\_\_\_\_通过\_\_\_\_\_方式出让给乙方的宗地位于\_\_\_\_\_，面积为\_\_\_\_\_平方米。其位置与四至范围如本合同附图所示。附图已经甲、乙双方签字(盖章)确认。

第三条 本合同项下的土地使用权出让年限为\_\_\_\_\_年，自从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日算起。

第四条 本合同项下的宗地，按照批准的总体规划是建设\_\_\_\_\_项目。

在出让期限内，如需改变本合同规定的土地用途和《土地使用条件》，应当取得甲方同意，并依照有关规定重新签订土地使用权出让合同，调整土地使用权出让金，并办理土地使用权登记手续。

第五条 本合同附件 I 《土地使用条件》和附件 II 是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。乙方同意按《土地使用条件》使用土地，甲、乙双方按附件 II 的约定履行。

第六条 乙方同意按合同规定向甲方支付土地使用权出让金、土地使用金、

转让时国家规定的有关土地的费(税)。

第七条 该宗地的土地使用权出让金为每平方米\_\_\_\_\_元人民币,总额为\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元;(¥:\_\_\_\_\_元人民币),其中配套费总额:\_\_\_\_万\_\_\_\_仟\_\_\_\_佰\_\_\_\_拾\_\_\_\_元(¥:\_\_\_\_\_元人民币)由镇人民政府收取。

第八条 本合同经双方签字后\_\_\_\_日内(\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前),乙方须以现金支票或现金向甲方缴付土地使用权出让金总额的\_\_\_\_%共计\_\_\_\_\_元人民币作为履行合同的定金(定金不计利息),定金抵作出让金。

乙方应在签订本合同后\_\_\_\_日内(\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日前),支付全部土地使用权出让金,逾期\_\_\_\_日仍未全部支付的,甲方有权解除合同,并可请求乙方赔偿因违约造成的损失。

第九条 乙方在向甲方支付全部土地使用权出让金后\_\_\_\_日内,依照规定申请办理土地使用权登记手续,领取《中华人民共和国国有土地使用证》,取得土地使用权。

第十条 乙方同意从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日开始,按政府规定逐年缴纳土地使用金,缴纳时间为每年的12月15日以前。土地使用金每年每平方米为\_\_\_\_\_元人民币。如果政府调整土地使用金标准,则按新标准执行。

第十一条 本合同规定的出让年限届满,甲方有权无偿收回出让宗地的土地使用权,该宗地上建筑物及其他附着物所有权也由甲方无偿取得。土地使用者应依照规定办理土地使用权注销登记手续,交还土地使用证。

乙方如需继续使用,须在期满一年前向甲方提交续期申请书,并在获准续期后确定新的土地使用权出让年限和出让金及其他条件,重新签订续期出让合同,办理土地使用权登记手续。

第十二条 本合同存续期间,甲方不得因调整城市规划收回土地使用权。但在特殊情况下,根据社会公共利益需要,甲方可以依照法定程序提前收回出让宗地的使用权,并根据土地使用者已使用的年限和开发利用土地的实际状况给予相应的补偿。

第十三条 乙方根据本合同和《土地使用条件》投资开发利用土地,且投资必须达到总投资(不包括出让金)的百分之二十五以上,有权将本合同项下的全部或部分地块的余期使用权转让、出租。

本宗地的土地使用权可以抵押,抵押人和抵押权人的利益受到法律保护。

第十四条 在土地使用期限内,政府土地管理部门有权依法对出让宗地使用权的开发利用、转让、出租、抵押、终止进行监督检查。

第十五条 如果乙方不能按时支付任何应付款项,从滞纳之日起,每日按应缴纳费用的千分之五缴纳滞纳金。

第十六条 乙方取得土地使用权后期满一年未动工开发的,应缴纳出让金总额百分之二十以下的土地闲置费;期满二年未动工开发的,甲方有权无偿收回土地使用权。

第十七条 如果由于甲方的过失致使乙方延期占用土地使用权,甲方应赔偿乙方已付出让金\_\_\_\_%的违约金。

第十八条 本合同订立、效力、解释、履行及争议的解决均受中华人民共和国法律的保护和管辖。

第十九条 因执行本合同发生争议,由争议双方协商解决,协商不成,可以向上虞市经济合同仲裁委员会申请仲裁或向上虞市人民法院起诉。

第二十条 该出让宗地方案经有权一级政府依法批准后,本合同由双方法定代表人(委托代理人)签字盖章后生效。

第二十一条 本合同正本一式贰份,甲、乙双方各执壹份。副本合同若干份具有同等法律效力。

本合同和附件《土地使用条件》共\_\_\_\_\_页,以中文书写为准。

第二十二条 本合同于\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日在中华人民共和国浙江省上虞市签订。

第二十三条 本合同未尽事宜,可由双方约定后作为合同附件,与本合同具有同等法律效力。

甲 方:

中华人民共和国浙江省上虞市建设土地环境保护局(章)

法定代表人(委托代理人):\_\_\_\_\_ (签字)

法人住所地:浙江省上虞市百官镇环山路一号

银行名称:浙江省上虞市城市信用社

账 号:2013-3

邮政编码:312300

电话号码:2012266 2011390 2012872 2014001

乙 方:

\_\_\_\_\_ (章)

法定代表人(委托代理人):\_\_\_\_\_ (签字)

法人住所地:\_\_\_\_\_

银行名称:\_\_\_\_\_

账 号:\_\_\_\_\_

邮 政 编 码:\_\_\_\_\_

附件 I:

## 土 地 使 用 条 件

(宗地项目)

### 一、界桩定点

1.1 《国有土地使用权出让合同》(以下简称本合同)正式签订后\_\_\_\_日内,甲、乙双方应依宗地图界址点所示坐标实地验明各界址点界桩。界桩由用地者妥善保护,不得私自改动,界桩遭受破坏或移动时,乙方应立即向当地土地管理部门提出书面报告,申请复界测量恢复界桩。

### 二、土地利用要求

2.1 乙方在出让宗地范围内兴建建筑物应符合下列要求:

(1)主体建筑物的性质规定为\_\_\_\_\_;

(2)附属建筑物\_\_\_\_\_;

(3)建筑容积率\_\_\_\_\_;

(4)建筑密度\_\_\_\_\_;

(5)建筑限高\_\_\_\_\_;

(6)绿化比率\_\_\_\_\_;

(7)其他有关规划参数以批准规划文件为准。

2.2 乙方同意在出让宗地范围内一并建筑下列公益工程,并同意免费提供使用:

(1)\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_;

(3)\_\_\_\_\_;

2.3 乙方同意政府的下列工程可在其宗地范围内的规划位置建造或通过而无需作任何补偿。

(1)\_\_\_\_\_;

(2)\_\_\_\_\_;

(3)\_\_\_\_\_;

2.4 出让宗地上的建筑物必须严格按上述规定和经批准的工程设计图纸要求建设。乙方应在开工前\_\_\_\_\_天内向甲方报送一套工程设计图纸备查。

### 三、城市建设管理要求

3.1 涉及绿化、市容、卫生、环境保护、消防安全、交通管理和设计、施工等城市建设管理方面,乙方应符合国家和地方政府的有关规定。

3.2 乙方应允许政府为公用事业需要而敷设的各种管道与管线进出、通过、穿越其受让宗地内的绿化地区和其他区域。

3.3 乙方应保证政府管理、公安、消防、救护人员及紧急器械、车辆等在进行紧急抢险或执行公务时能顺利地进入该地块。

3.4 乙方在其受让宗地上的一切活动,如有损害或破坏周围环境或设施,使国家或个人遭受损失的,乙方应负责赔偿。

### 四、建设要求

4.1 乙方必须在\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前,完成地上建筑面积不少于可建总建筑面积的\_\_\_%的建筑工程量。



4.2 乙方应在\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日以前竣工(受不可抗力影响除外),延期竣工的应至离建设期限届满之日前\_\_\_\_\_月,向甲方提出具有充分理由的延建申请,且延期不得超过一年。

除经甲方同意外,自第 4.1 条规定的建设期限履行之日起,在规定的建筑工程完成之日止,超过\_\_\_\_\_日的,由甲方无偿收回该宗地的土地使用权以及地块上全部建筑物或其他附着物。

### 五、市政基础设施要求

5.1 乙方在受让宗地内进行建设时,有关用水、用气、污水及其他设施同宗地外主管线、用电变电站接口和引入工程应向有关部门办理申请手续;自行支付相应的费用。

5.2 乙方或其委托的工程建设单位应对由于施工引起相邻地段内有关明沟、水道、电缆、其他管线设施及建筑物等的破坏及时修复或重新敷设,并承担相应的费用。

5.3 在土地使用期限内,乙方应对该宗地内的市政设施妥善保护,不得损坏,否则应承担修复所需的一切费用。

附件Ⅱ:

双方约定:

1. 乙方同意安置土地征用工\_\_\_\_\_名,甲方按政府规定付给安置费每人\_\_\_\_\_元人民币,在乙方安置结束后 15 天内一次性付清。

2. \_\_\_\_\_;

3. \_\_\_\_\_。

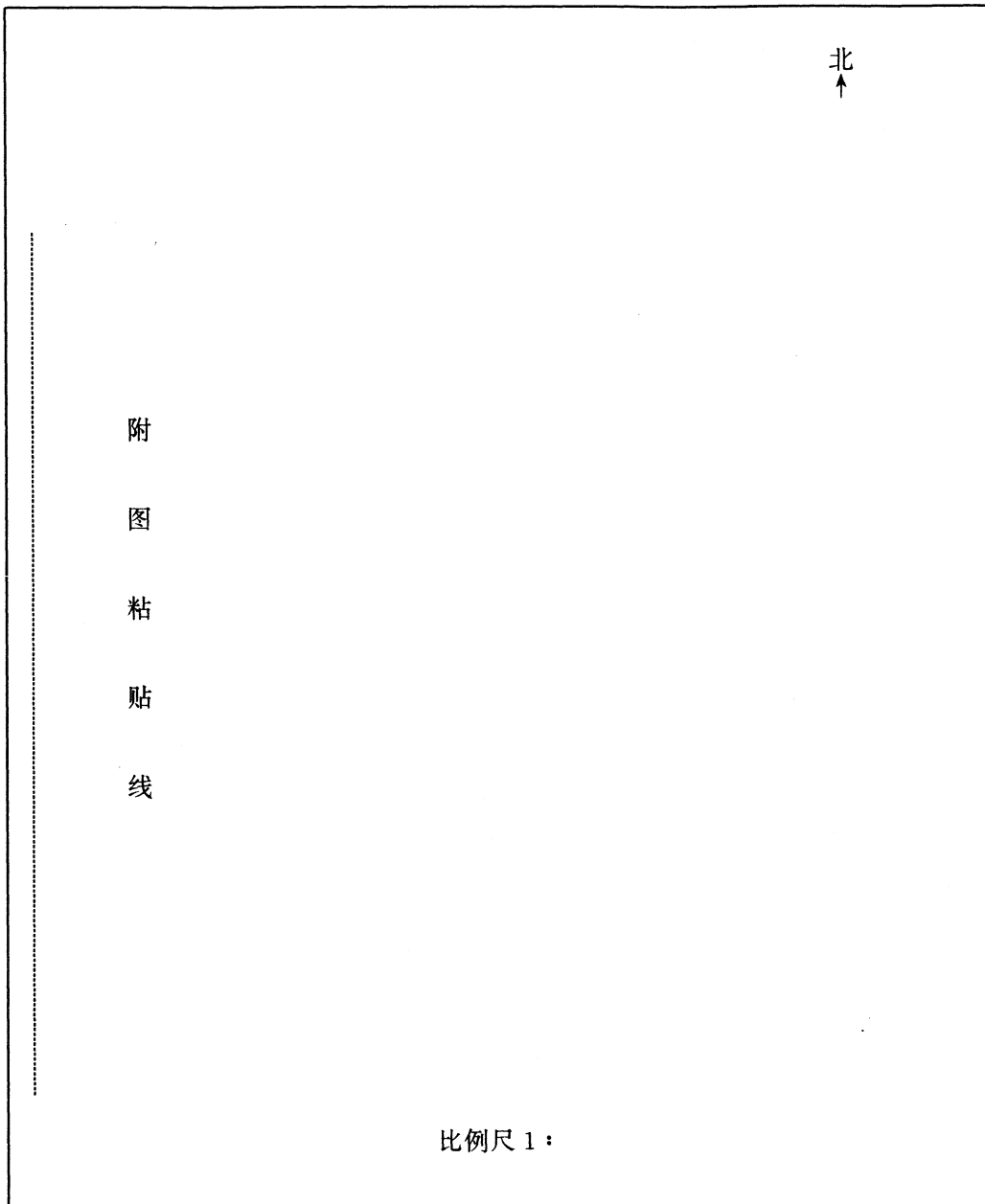
一九九 年 月 日

(本合同根据国家土地管理局和国家工商局发布的合同示范本修改印制)

附件Ⅲ：

### 出让地块平面位置图

· 注明边长(米)



## 附：上虞市建设土地环境保护局出让国有土地使用权 公 告

为推进我市土地使用制度改革,开发西横河住宅小区,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》、《浙江省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》的规定,经上虞市人民政府批准,决定有偿出让百官镇西横河小区四块住宅用地的国有土地使用权。现将有关事项公告如下:

### 一、出让地块的基本情况:

1. 地块坐落:位于西横河小区东首,329 国道北侧、百崧公路西侧;
2. 规划用途:住宅商品楼;
3. 出让年限:70 年;
4. 地块编号、面积、土地使用指标和标底地价见下表:

地块编号	I 号	II 号	III 号	IV 号
面积(m <sup>2</sup> )	9300	10234	8346	17362
建筑密度	0.258	0.308	0.288	0.265
容积率	1.40	1.44	1.55	1.43
标底地价 (元)	2618000	2949000	2587900	4965200

标底地价已含出让金、征地费、开发费和公建投资款。

5. 土地现状:为新征用的水稻田,地势平坦。

二、受让对象:凡专营或兼营开发、经营房地产的国内或中外合资、合作企业均可受让。

三、出让方式:公开竞投,价最高者成交,当场签订出让合同,现场办理公证手续。

四、报名登记要求:凡有意受让者请在 3 月 31 日北京时间 17 时前向上虞市建设土地环境保护局报名登记,随带营业执照副本和法定代表人证明书。报名时需缴纳报名费及购领文件资料费 500 元,投标保证金每号地块 5 万元。投标保证金不计利息,中标者抵充地价款,未中标者在投标结束后 10 天内全部退还。

五、投标时间:1993 年 4 月 3 日北京时间上午 8 时 30 分。

六、投标地点:上虞市建设土地环境保护局五楼会议室。

七、本招标日常工作地点在上虞市建设土地环境保护局内市地产管理所(上虞市百官镇环山路 1 号 112 室)。

## 特此公告

联系人:龚志江、叶青

**转让** 土地使用权转让,是指土地使用者将土地使用权再转移的行为,包括出售、交换和赠与。地面建筑物转让除动产转让外,土地使用权连同转让。

出让土地的转让。按出让合同规定已支付全部土地使用权出让金,并开发投资完成总投资额 25% 以上的方能转让。转让双方要签订转让合同,受让人享有和履行原出让合同规定的权利与义务。转让合同报经土管部门批准,并办理有关手续。转让时土地增值的,应缴纳土地增值税。至 1995 年底,全市国有土地使用权转让 22 幅,面积 42 亩,原出让金 614 万元,转让金额 648 万元,增值额未达到纳税起点。

行政划拨土地的转让。根据 1994 年 5 月省土管局《关于进一步加强城镇划拨土地使用权转让、出租、抵押管理的紧急通知》的规定,转让行政划拨土地使用权须补缴土地出让金,其标准为在 1992 年 3 月 12 日省颁 19 号令《浙江省城镇国有土地使用权出让和转让实施办法》后转让的,补缴交易地价或标定地价的 40% 以上;在 19 号令前,国务院颁布 55 号令《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》后转让的,补缴 30%~40%;在国务院 55 号令以前转让的,补缴 20%~30%。至 1995 年底,上虞未发生此类土地使用权转让。

**出租** 土地使用权出租是指土地使用者作为出租人,将土地使用权随同地面建筑物、其他附着物租赁给承租人使用,由承租人向出租人支付租金的行为。双方应签订租赁合同,并按规定办理登记。行政划拨的国有土地及地面建筑物,土地使用者出租,应将租金中的土地收益部分上缴国家。

1995 年 10 月开始,上虞对市区房地产擅自出租和改变用途,进行清理整顿,市政府制订了《上虞市房地产交易市场管理暂行办法》、《上虞市房地产租赁管理实施细则》,市工商物价局下发《关于百官镇房地产租赁中土地收益金征收标准的通知》。查清有 692 个单位和个人,在划拨土地上擅自出租或改变用途的房屋 12.24 万平方米。至 1996 年收取土地收益金 115 万余元,并发放《房地产租赁许可证》971 本,《自有营业用房证》225 本。收益金收取标准见第七章第三节之三。

**抵押** 土地使用权抵押是土地使用者以不转移占有方式向抵押权人提供债务担保的行为。债务人不履行债务时,抵押权人有权依法以抵押的土地使用权拍卖所得的价款优先受偿。地面建筑物抵押连同土地使用权抵押,抵押双方应签订

抵押合同,并办理抵押登记。行政划拨的国有土地及其建筑物设定的抵押,当抵押人不履行债务时,依法拍卖房地产,拍卖款须先缴清土地出让金后,抵押权人方可优先受偿。

上虞市房地产抵押登记自1995年2月开始,市建土环保局与中国人民银行上虞支行联合发了通知,规定凡利用房地产作抵押向金融机构申请贷款,必须向房地产管理处办理抵押登记,债务清偿后办理注销抵押登记。至1996年底,办理抵押登记202起,抵押额1.38亿元。

## (二)集体土地使用制度改革

随着国有土地使用制度改革的推进,使用集体土地,变无偿为有偿。上虞自1992年11月开始,土地使用者均应缴纳土地有偿使用费。

农村集体企事业建设用地和宅基地有偿使用 1992年11月,上虞市土管局根据省政府批转省土管局《关于我省农村宅基地有偿使用试点情况和今后意见报告》精神,在章镇镇进行试点,收取集体土地有偿使用费8.33万元。12月25日,市政府下发《上虞市集体土地非农业建设用地有偿使用暂行规定》,规定凡乡镇村办企业用地和其他使用集体土地的非农业建设用地,自1993年1月1日起,均应缴纳土地有偿使用费。有偿使用费标准,企业用地:批准面积内每平方米不低于0.20元,超过批准面积的部分每平方米0.50~1.00元。宅基地:限额内用地每平方米不低于0.10元,城镇建设区0.15~0.20元。超限额用地1~10平方米的按标准加倍收取,超11~20平方米的,每平方米0.50元,超21~30平方米的,每平方米1元,超31~50平方米的,每平方米2元,超51~100平方米的,每平方米4元;超100平方米以上的,每平方米10元。

集体土地有偿使用费每年收取一次。土地属村集体的,由村收取,85%留村,10%归乡镇作土地管理费,5%交市土管局作专项管理经费。有偿使用费由乡镇财政统一管理,分村建立账务,单独核算,计划使用;土地属乡镇集体的,由乡镇收取,95%留乡镇,用于村镇建设和土地开发,5%交市土管局。1993年7月,国家土管局《关于认真贯彻全国减轻农民负担工作电话会议精神的通知》下达后,停止收取集体土地有偿使用费。

临时用地有偿使用 个体工商户和私营企业经批准临时建设使用集体土地,须缴纳土地使用费。标准见第七章第三节。1992年11月,在谢塘镇开展个体工商户、私营企业临时用地清理整顿及有偿使用试点,补办临时用地手续108宗,收取土地使用费44950元。后此项工作停顿。

