

# 省政府办公厅转发省土地管理局关于 《江苏省国有土地使用权出让审批管理 及工作程序》的通知

苏政办发〔1994〕76号 1994年8月11日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

我省实施土地使用制度改革已5年，土地使用权出让已成为主要的供地方式之一。这一法律行为，在审批管理及工作程序上

存在着一些亟待解决的问题，至今尚未统一。为使这一工作进一步规范化、程序化，省人民政府同意省土地管理局拟定的《江苏省国有土地使用权出让审批管理及工作程序》，现转发给你们，请严格执行。

## 江苏省国有土地使用权出让审批管理及工作程序

为依法规范土地使用权出让工作，提高工作质量和办事效率，更好地为经济建设和改革开放服务，现依据《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》和国家土地局《出让国有土地使用权审批管理暂行规定》，结合本省实际，对全省国有土地使用权出让审批管理及工作程序明确如下：

一、土地使用权出让必须实行政府垄断，土地管理部门统一组织实施。出让方案即出让地块的位置、面积、用途、出让年限、底价、方式、用地规划要求、建设期限和其他条件，由市、县土地管理部门会同有关部门共同商定，并按规定审批权限报经批准后实施。

二、出让国有土地使用权实行总量控制，按计划进行。各市、县必须认真执行省政府下达的年度出让用地计划，不得突破。确需增加计划指标的，应事先向省政府申请追加，经同意后方可组织出让。

三、土地使用权出让必须服从和遵循城市建设规划和土地利用总体规划，不得占用农田保护区内的土地。确需改变规划和占用保护区农田的，须按有关规定报经批准后才

能实施。

四、出让国有土地使用权必须按国家和省规定的批准权限进行报批。出让(含补办出让)国有土地使用权的批准权限与建设用地的批准权限相同。各地不得越权批准，化整为零和以征地报批、规划红线代替出让审批。凡未经依法办理批准手续的土地使用权出让，一律无效。

五、出让国有土地使用权实行预报制度。出让土地面积超过本级政府批准权限的，土地管理部门应将土地出让方案及时向上级人民政府土地管理部门预报。

六、协议出让国有土地使用权的工作程序和要求：

(一)有意受让人(法人代表和自然人)持身份证明、银行资信证明和其他证明文件，向市、县人民政府土地管理部门提出土地使用权受让申请；

(二)市、县土地管理部门审查，确认符合申请条件的，根据出让初步方案(或规划许可)，与申请者洽谈土地出让条件及地价，并与有意受让人签订土地使用权出让预允协议

书,有意受让人向出让方当场交付土地出让金总额 5—15%的定金;

(三)按规定的审批权限,市、县土地管理部门向上级土地管理部门预报土地出让方案,预报的材料如下:

1. 国有土地使用权出让预报表;
2. 土地使用权出让预约协议书;
3. 规划管理部门出具的规划定点通知书、出让地块范围红线图,地块区域地理位置图及初步规划要求,在城市规划区以外的地块,须附预报出让地块的原土地利用规划及改变用途说明;

4. 受让方的身份证件、资信证明,受让方为委托代表人的要出具法人委托书。

在上述预报材料中,应载明出让地块的位置、面积、土地利用现状、出让年限和用途、出让底价、投资额度、建设期限等。

(四)双方到拟出让地块实地指界、埋设界址桩并进行地籍测量,绘制出让地块宗地图,并办理征地报批手续;

(五)依据土地出让方案和上级土地管理部门的预报函复意见,市、县土地管理部门于预报后半年内与有意受让方进一步洽谈并签订《国有土地使用权出让合同》(内含“本合同经××级人民政府批准后生效”的条款),按规定权限报上级土地管理部门和人民政府审批。预报后超过 6 个月未签订出让合同和办理正式报批的,原预报和审核意见失效。

(六)正式报批须在预报基础上增报如下材料:

1. 《土地使用权出让呈报表》;

2. 《土地使用权出让合同(草案)》;

3. 《土地使用条件(规则)》;

4. 地块开发建设平面布置图或建设项目的初步设计方案及必要说明;

5. 上级土地管理部门要求提供的其他材料。

成片出让土地还需附经批准的建设项目设计任务书(或可行性研究报告)和企业批准书副本。

(七)出让国有土地使用权未按规定报批或报送材料不全的,上级土地管理部门应通知限期补报,逾期不报的,原件退回。

(八)国有土地使用权出让经依法批准后,出让合同生效,受让方按规定付清土地出让金后 15 日内,到土地所在地的市、县土地管理部门办理土地登记,领取《国有土地使用证》。土地管理部门按合同规定时间交地。

(九)国有土地使用权依法批准出让后,市、县土地管理部门应及时向上级土地管理部门报送《国有土地使用权出让合同》副本,填报《出让国有土地使用权备案表》。

七、以招标和拍卖方式出让国有土地使用权,超过本级政府权限的,市、县人民政府及土地管理部门应按规定批准权限,事先将出让地块的土地使用权出让方案报上级人民政府批准后,才可组织实施。招标或拍卖成功后 30 日内,将有关材料报上级土地管理部门备案。

江苏省土地管理局  
一九九四年二月二十三日

