【[更新](http://www.6law.idv.tw/update.htm)】2017/10/20【[編輯著作權者](http://www.pkulaw.cn/fulltext_form.aspx?Db=chl&Gid=4691)】[黃婉玲](http://www.facebook.com/anita6law)

（建議使用工具列-->檢視-->文件引導模式/功能窗格）

‧[S-link總索引](../S-link%E9%9B%BB%E5%AD%90%E5%85%AD%E6%B3%95%E7%B8%BD%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx)**>>**[S-link大陸法規索引](../S-link%E5%A4%A7%E9%99%B8%E6%B3%95%E8%A6%8F%E7%B4%A2%E5%BC%95.docx#中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例)**>>**[線上網頁版](http://www.6law.idv.tw/6law/law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E9%8E%AE%E5%9C%8B%E6%9C%89%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BD%BF%E7%94%A8%E6%AC%8A%E5%87%BA%E8%AE%93%E5%92%8C%E8%BD%89%E8%AE%93%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.htm)**>>**

**【大陸法規】**中華人民共和國城鎮國有土地使用權出讓和轉讓暫行條例

**【發布單位】**中華人民共和國國務院

**【發布日期】**1990年5月19日

**【實施日期】**1990年5月19日

# 【法規沿革】

‧1990年5月19日中華人民共和國國務院令第55號發布；自發布之日起施行

# 【章節索引】

第一章　[總則](#_第一章__總_則)　§1

第二章　[土地使用權出讓](#_第二章__土地使用權出讓)　§8

第三章　[土地使用權轉讓](#_第三章__土地使用權轉讓)　§19

第四章　[土地使用權出租](#_第四章__土地使用權出租)　§28

第五章　[土地使用權抵押](#_第五章__土地使用權抵押)　§32

第六章　[土地使用權終止](#_第六章__土地使用權終止)　§39

第七章　[劃撥土地使用權](#_第七章_劃撥土地使用權)　§43

第八章　[附則](#_第八章__附_則)　§48

**【法規內容】**

# 第一章　　總　則

## 第1條

　　為了改革城鎮國有土地使用制度，合理開發、利用、經營土地，加強土地管理，促進城市建設和經濟發展，制定本條例。

## 第2條

　　國家按照所有權與使用權分離的原則，實行城鎮國有土地使用權出讓、轉讓制度，但地下資源、埋藏物和市政公用設施除外。

　　前款所稱城鎮國有土地是指市、縣城、建制鎮、工礦區範圍內屬於全民所有的土地（以下簡稱土地）。

## 第3條

　　中華人民共和國境內外的公司、企業、其他組織和個人，除法律另有規定者外，均可依照本條例的規定取得土地使用權，進行土地開發、利用、經營。

## 第4條

　　依照本條例的規定取得土地使用權的土地使用者，其使用權在使用年限內可以轉讓、出租、抵押或者用於其他經濟活動。合法權益受國家法律保護。

## 第5條

　　土地使用者開發、利用、經營土地的活動，應當遵守國家法律、法規的規定，並不得損害社會公共利益。

## 第6條

　　縣級以上人民政府土地管理部門依法對土地使用權的出讓、轉讓、出租、抵押、終止進行監督檢查。

## 第7條

　　土地使用權出讓、轉讓、出租、抵押、終止及有關的地上建築物、其他附著物的登記，由政府土地管理部門、房產管理部門依照法律和國務院的有關規定辦理。

　　登記檔可以公開查閱。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第二章　　土地使用權出讓

## 第8條

　　土地使用權出讓是指國家以土地所有者的身份將土地使用權在一定年限內讓與土地使用者，並由土地使用者向國家支付土地使用權出讓金的行為。

　　土地使用權出讓應當簽訂出讓合同。

## 第9條

　　土地使用權的出讓，由市、縣人民政府負責，有計劃、有步驟地進行。

## 第10條

　　土地使用權出讓的地塊、用途、年限和其他條件，由市、縣人民政府土地管理部門會同城市規劃和建設管理部門、房產管理部門共同擬定方案，按照國務院規定的批准許可權報經批准後，由土地管理部門實施。

## 第11條

　　土地使用權出讓合同應當按照平等、自願、有償的原則，由市、縣人民政府土地管理部門（以下簡稱出讓方）與土地使用者簽訂。

## 第12條

　　土地使用權出讓最高年限按下列用途確定：

　　（一）居住用地七十年；

　　（二）工業用地五十年；

　　（三）教育、科技、文化、衛生、體育用地五十年；

　　（四）商業、旅遊、娛樂用地四十年；

　　（五）綜合或者其他用地五十年。

## 第13條

　　土地使用權出讓可以採取下列方式：

　　（一）協議；

　　（二）招標；

　　（三）拍賣。

　　依照前款規定方式出讓土地使用權的具體程式和步驟，由省、自治區、直轄市人民政府規定。

## 第14條

　　土地使用者應當在簽訂土地使用權出讓合同後六十日內，支付全部土地使用權出讓金。逾期未全部支付的，出讓方有權解除合同，並可請求違約賠償。

## 第15條

　　出讓方應當按照合同規定，提供出讓的土地使用權。未按合同規定提供土地使用權的，土地使用者有權解除合同，並可請求違約賠償。

## 第16條

　　土地使用者在支付全部土地使用權出讓金後，應當依照規定辦理登記，領取土地使用證，取得土地使用權。

## 第17條

　　土地使用者應當按照土地使用權出讓合同的規定和城市規劃的要求，開發、利用、經營土地。

　　未按合同規定的期限和條件開發、利用土地的，市、縣人民政府土地管理部門應當予以糾正，並根據情節可以給予警告、罰款直至無償收回土地使用權的處罰。

## 第18條

　　土地使用者需要改變土地使用權出讓合同規定的土地用途的，應當征得出讓方同意並經土地管理部門和城市規劃部門批准，依照本章的有關規定重新簽訂土地使用權出讓合同，調整土地使用權出讓金，並辦理登記。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第三章　　土地使用權轉讓

## 第19條

　　土地使用權轉讓是指土地使用者將土地使用權再轉移的行為，包括出售、交換和贈與。

　　未按土地使用權出讓合同規定的期限和條件投資開發、利用土地的，土地使用權不得轉讓。

## 第20條

　　土地使用權轉讓應當簽訂轉讓合同。

## 第21條

　　土地使用權轉讓時，土地使用權出讓合同和登記文件中所載明的權利、義務隨之轉移。

## 第22條

　　土地使用者通過轉讓方式取得的土地使用權，其使用年限為土地使用權出讓合同規定的使用年限減去原土地使用者已使用年限後的剩餘年限。

## 第23條

　　土地使用權轉讓時，其地上建築物、其他附著物所有權隨之轉讓。

## 第24條

　　地上建築物、其他附著物的所有人或者共有人，享有該建築物、附著物使用範圍內的土地使用權。

　　土地使用者轉讓地上建築物、其他附著物所有權時，其使用範圍內的土地使用權隨之轉讓，但地上建築物、其他附著物作為動產轉讓的除外。

## 第25條

　　土地使用權和地上建築物、其他附著物所有權轉讓，應當依照規定辦理過戶登記。

　　土地使用權和地上建築物、其他附著物所有權分割轉讓的，應當經市、縣人民政府土地管理部門和房產管理部門批准，並依照規定辦理過戶登記。

## 第26條

　　土地使用權轉讓價格明顯低於市場價格的，市、縣人民政府有優先購買權。

　　土地使用權轉讓的市場價格不合理上漲時，市、縣人民政府可以採取必要的措施。

## 第27條

　　土地使用權轉讓後，需要改變土地使用權出讓合同規定的土地用途的，依照本條例第[十八](#a18)條的規定辦理。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第四章　　土地使用權出租

## 第28條

　　土地使用權出租是指土地使用者作為出租人將土地使用權隨同地上建築物、其他附著物租賃給承租人使用，由承租人向出租人支付租金的行為。

　　未按土地使用權出讓合同規定的期限和條件投資開發、利用土地的，土地使用權不得出租。

## 第29條

　　土地使用權出租，出租人與承租人應當簽訂租賃合同。

　　租賃合同不得違背國家法律、法規和土地使用權出讓合同的規定。

## 第30條

　　土地使用權出租後，出租人必須繼續履行土地使用權出讓合同。

## 第31條

　　土地使用權和地上建築物、其他附著物出租，出租人應當依照規定辦理登記。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第五章　　土地使用權抵押

## 第32條

　　土地使用權可以抵押。

## 第33條

　　土地使用權抵押時，其地上建築物、其他附著物隨之抵押。

　　地上建築物、其他附著物抵押時，其使用範圍內的土地使用權隨之抵押。

## 第34條

　　土地使用權抵押，抵押人與抵押權人應當簽訂抵押合同。

　　抵押合同不得違背國家法律、法規和土地使用權出讓合同的規定。

## 第35條

　　土地使用權和地上建築物、其他附著物抵押，應當按照規定辦理抵押登記。

## 第36條

　　抵押人到期未能履行債務或者在抵押合同期間宣告解散、破產的，抵押權人有權依照國家法律、法規和抵押合同的規定處分抵押財產。

　　因處分抵押財產而取得土地使用權和地上建築物、其他附著物所有權的，應當依照規定辦理過戶登記。

## 第37條

　　處分抵押財產所得，抵押權人有優先受償權。

## 第38條

　　抵押權因債務清償或者其他原因而消滅的，應當依照規定辦理註銷抵押登記。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第六章　　土地使用權終止

## 第39條

　　土地使用權因土地使用權出讓合同規定的使用年限屆滿、提前收回及土地滅失等原因而終止。

## 第40條

　　土地使用權期滿，土地使用權及其地上建築物、其他附著物所有權由國家無償取得。土地使用者應當交還土地使用證，並依照規定辦理註銷登記。

## 第41條

　　土地使用權期滿，土地使用者可以申請續期。需要續期的，應當依照本條例[第二章](#_第二章__土地使用權出讓)的規定重新簽訂合同，支付土地使用權出讓金，並辦理登記。

## 第42條

　　國家對土地使用者依法取得的土地使用權不提前收回。在特殊情況下，根據社會公共利益的需要，國家可以依照法律程式提前收回，並根據土地使用者已使用的年限和開發、利用土地的實際情況給予相應的補償。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第七章　　劃撥土地使用權

## 第43條

　　劃撥土地使用權是指土地使用者通過各種方式依法無償取得的土地使用權。

　　前款土地使用者應當依照《[中華人民共和國城鎮土地使用稅暫行條例](../law-gb/%E4%B8%AD%E8%8F%AF%E4%BA%BA%E6%B0%91%E5%85%B1%E5%92%8C%E5%9C%8B%E5%9F%8E%E9%8E%AE%E5%9C%9F%E5%9C%B0%E4%BD%BF%E7%94%A8%E7%A8%85%E6%9A%AB%E8%A1%8C%E6%A2%9D%E4%BE%8B.docx)》的規定繳納土地使用稅。

## 第44條

　　劃撥土地使用權，除本條例第[四十五](#a45)條規定的情況外，不得轉讓、出租、抵押。

## 第45條

　　符合下列條件的，經市、縣人民政府土地管理部門和房產管理部門批准，其劃撥土地使用權和地上建築物，其他附著物所有權可以轉讓、出租、抵押：

　　（一）土地使用者為公司、企業、其他經濟組織和個人；

　　（二）領有國有土地使用證；

　　（三）具有地上建築物、其他附著物合法的產權證明；

　　（四）依照本條例[第二章](#_第二章__土地使用權出讓)的規定簽訂土地使用權出讓合同，向當地市、縣人民政府補交土地使用權出讓金或者以轉讓、出租、抵押所獲收益抵交土地使用權出讓金。

　　轉讓、出租、抵押前款劃撥土地使用權的，分別依照本條例[第三章](#_第三章__土地使用權轉讓)、[第四章](#_第四章__土地使用權出租)和[第五章](#_第五章__土地使用權抵押)的規定辦理。

## 第46條

　　對未經批准擅自轉讓、出租、抵押劃撥土地使用權的單位和個人，市、縣人民政府土地管理部門應當沒收其非法收入，並根據情節處以罰款。

## 第47條

　　無償取得劃撥土地使用權的土地使用者，因遷移、解散、撤銷、破產或者其他原因而停止使用土地的，市、縣人民政府應當無償收回其劃撥土地使用權，並可依照本條例的規定予以出讓。

　　對劃撥土地使用權，市、縣人民政府根據城市建設發展需要和城市規劃的要求，可以無償收回，並可依照本條例的規定予以出讓。

　　無償收回劃撥土地使用權時，對其地上建築物、其他附著物，市、縣人民政府應當根據實際情況給予適當補償。

　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　　[回索引](#aaa)>>

# 第八章　　附　則

## 第48條

　　依照本條例的規定取得土地使用權的個人，其土地使用權可以繼承。

## 第49條

　　土地使用者應當依照國家稅收法規的規定納稅。

## 第50條

　　依照本條例收取的土地使用權出讓金列入財政預算，作為專項基金管理，主要用於城市建設和土地開發。具體使用管理辦法，由財政部另行制定。

## 第51條

　　各省、自治區、直轄市人民政府應當根據本條例的規定和當地的實際情況選擇部分條件比較成熟的城鎮先行試點。

## 第52條

　　外商投資從事開發經營成片土地的，其土地使用權的管理依照國務院的有關規定執行。

## 第53條

　　本條例由國家土地管理局負責解釋；實施辦法由省、自治區、直轄市人民政府制定。

## 第54條

　　本條例自發佈之日起施行。

。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。。[回首頁](#top)**>>**

【編註】本檔法規資料以中華人民共和國國家機關資訊網為依據；本文僅供參考，如需引用，請以正式檔為準。如有發現待更正部份及您所需本站未收編之法規，敬請告知，謝謝！