

拉萨市城镇国有土地使用权出让和转让办法（修正）

第一章 总 则

第一条 为了合理开发、利用、经营拉萨市国有土地，加强国有地产管理，促进经济和城镇建设发展，依照《中华人民共和国宪法》和国家有关法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于拉萨市城市市区、县城、建制镇、工矿区（以下简称“城镇”）规划区范围内的一切国有土地使用权出让和转让。

地下资源、埋藏物、隐藏物和市政公用设施不在土地使用权有偿出让、转让范围。

第三条 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人，除法律另有规定者外，均可依照本办法规定，在拉萨市取得国有土地使用权，进行土地开发、利用、经营。

在进行国有土地使用权出让和转让时，出让方和受让方都应珍惜和保护土地资源，加强对土地使用的合理规划和严格管理，防止国有土地的流失。

第四条 国有土地实行有偿、有期限使用制度。国家对土地使用者依法取得的土地使用权不提前收回。凡依法取得的土地使用权，在约定的使用期限内，受法律保护，任何组织和个人不得侵犯。

但在特殊情况下，根据社会公共利益的需要，国家可依照法律程序提前收回。

第五条 依照本办法在土地使用权出让、转让、出租、抵押过程中所收取的出让金、土地使用费应全部上缴同级财政，由财政列入预算，专款专用，专项用于城市基础设施建设和土地开发。

第六条 依照本办法规定取得土地使用权的土地使用者，应按土地使用权出让合同约定的土地面积、土地用途、动工开发期限、投入的资金数额，开发利用土地。

土地使用权在使用期限内，可以转让、出租、抵押或者用于其他经济活动，其合法权益受法律保护。

第七条 土地使用权出让、转让；出租、抵押、终止及地上建筑物、附着物的登记，由市、县（区）人民政府土地管理部门和房产管理部门分别依照有关法律、法规和本办法的规定办理。

登记的文件、资料可以公开查阅。

第八条 国有土地使用权出让，应当遵守有关法律、法规和符合城镇规划及土地利用总体规划。

土地使用者开发、利用、经营土地的活动，应遵守有关法律、法规，并不得损害社会公共利益。

第二章 管理与职责

第九条 市、县（区）人民政府土地管理部门，依法对本行政区域内的土地、地政实行统一管理；土地管理部门有权查阅、复制和检查与事项有关的文件、资料。

第十条 土地管理部门负责本行政区域内国有土地使用权的出让、转让具体事务。其职责是：

（一）宣传、贯彻、执行国家土地法律、法规和政策。根据土地管理法律、法规，结合本行政区域的情况，草拟土地管理方面的规章、制度；

（二）对国有土地使用权的出让、转让、出租、抵押、终止依法进行监督检查；

（三）责令被检查单位和个人停止正在进行的土地开发、利用、经营中的违法行为；

（四）查处违反土地管理法律、法规的单位和个人；

（五）负责土地使用权出让、转让、出租、抵押的地价评估工作，会同有关部门，制定城镇国有土地基准地价；根据出让场地条件、土地级别、出让方式以及基准地价拟定标定地价。基准地价、标定地价报市人民政府批准后，公布执行；

(六) 按照有关规定收取土地使用权出让金、土地使用费;

(七) 法律、法规规定的其他职责。

第三章 土地使用权出让

第十一条 土地使用权出让,是指国家以土地所有者的身份,将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者,并由土地使用者向国家支付土地使用权出让金的行为。

第十二条 国有土地使用权出让范围,包括商业、金融、旅游、娱乐、服务业和商品房开发等经营性用地,均实行有偿出让;党政机关、事业单位建设用地,公共设施、公共事业、国有交通、能源、水利等建设用地除外。

第十三条 集体所有的土地必须依法征用为国有土地,方可出让。

第十四条 土地使用权出让的地块、用途、年限及其他条件,由市、县(区)人民政府土地管理部门会同城镇规划、建设、房产管理部门共同拟定方案。

市区规划区内的土地出让按照《西藏自治区实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十四条规定的土地审批权限,经批准后,由市规划局统一负责规划,并由土地管理部门负责实施。

第十五条 土地使用权出让最高年限按下列用途确定:

- (一) 居住用地七十年;
- (二) 工业用地五十年;
- (三) 教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年;
- (四) 商业、旅游、娱乐用地四十年;
- (五) 综合或者其他用地五十年。

第十六条 出让土地使用权应由市、县(区)人民政府土地管理部门与土地使用者按平等、自愿、有偿的原则签订出让合同。

市、县(区)人民政府土地管理部门代表政府为土地使用权出让方。通过出让方式取得土地使用权的公司、企业、其他组织和个人为受让方。

出让合同应具备下列内容:

- (一) 双方当事人名称(姓名)、地址、法人代表姓名、职务;
- (二) 出让地块的地理位置、面积与用途;
- (三) 土地使用权出让年限、开发建设期限、受让方必须投入的最低建设资金;
- (四) 土地使用权出让金总额、币种、付款方式、付款期限;
- (五) 违约责任与争议解决方法;
- (六) 土地出让条件、合同生效条件;
- (七) 其他需要说明的事项;
- (八) 合同签订日期、地点,使用的文字效力。

第十七条 土地使用权出让前,土地管理部门应向有意向的受让方提供下列资料:

- (一) 出让地块的座落、面积、四至范围、地面现状、地形图及水文地质资料;
- (二) 出让地块的用途、建筑容积率、建筑密度和净空限制等各项规划要求;
- (三) 出让地块的环境、绿化、卫生、交通、消防等要求;
- (四) 土地使用权出让方式及程序;
- (五) 出让合同的标准格式;
- (六) 受让方应具备的资格;
- (七) 其他需要提供的资料。

第十八条 土地使用权出让可采取以下方式:

- (一) 协议;
- (二) 招标;

(三) 拍卖。

第十九条 土地使用权协议出让程序：

(一) 申请使用土地者应向市、县(区)人民政府土地管理部门提交下列证件：

- (1) 受让申请书；
- (2) 法人资格证明及个人身份证明；
- (3) 其他应提交的资料证明。

(二) 土地管理部门接到书面申请之日起三十日内给予是否出让的答复。

(三) 经过协商一致，由出让方与受让方签订出让合同，受让方应给出让金总额的10%作为定金。

第二十条 土地使用权招标出让程序：

(一) 市、县(区)人民政府土地管理部门会同有关部门组成评标小组，编写招标材料，发布招标公告或招标通知书。

(二) 投标者可向发出招标公告的土地管理部门购取招标文件资料，并应交付保证金。保证金按招标出让地块基准地价的2%收取。中标者按期签订合同的，保证金按原数退还或可充抵出让金，不计利息；未中标者，按原数退还保证金，不计利息。

(三) 投标者按规定投标。

(四) 由评标小组主持开标、评标、决标工作。开标后，评标小组对有效标书进行评审，择优决定中标者，发出中标证明书。开标、评标、决标应由当地公证机关派公证员到现场公证，并出具公证书，方为有效。

(五) 中标者持中标证明书，在规定日期内与土地管理部门签订出让合同，中标者应给出让金总额的30%作为定金。

第二十一条 土地使用权拍卖出让程序：

(一) 市、县(区)人民政府土地管理部门会同有关部门编制拍卖文件、资料，由市、县(区)人民政府发布公开拍卖公告。公告内容：

- (1) 本办法第十六条第三款(一)、(二)、(三)项规定的内容；
- (2) 拍卖地点、时间；
- (3) 其他需要公告的事项。

(二) 购地者在公告规定的期限内持有关证明或身份证明到市、县(区)人民政府土地管理部门登记，购取拍卖文件、资料，并应交付保证金。保证金按拍卖地块基准地价的2%收取。通过竞投，价高者获得使用土地资格，并与市、县(区)人民政府土地管理部门签订土地使用权出让合同，其保证金可充抵出让金。未获得使用土地资格者，其竞投标保证金在拍卖后十日内退还，不计利息。

(三) 市、县(区)人民政府确定拍卖主持人，主持人按规定时间、程序主持拍卖。

(四) 拍卖竞价优胜者即为出让地块中标者，应当场与市、县(区)人民政府土地管理部门签订出让合同，并应给出让金总额的30%作为定金。

第二十二条 协议、招标、拍卖的受让方在签订合同六十日内，向土地管理部门支付全部出让金后，到土地管理部门办理土地使用权登记手续，领取国有土地使用证，取得土地使用权；在规定的期限内，未全部缴纳土地出让金的，土地管理部门可解除土地使用权出让合同，不予办理登记，不发放《国有土地使用证》，并可追究受让方的赔偿责任。

第二十三条 定金可充抵出让金。受让人不履行合同的，无权请求退还定金；土地管理部门不履行合同的，应双倍返还定金。

第二十四条 土地使用权出让金根据征地费、开发成本、土地用途、收益情况、地段等级、规划参数、使用年限等因素评估确定，出让金应高于基准地价。

第二十五条 取得土地使用权的受让方，在签订土地使用权出让合同后五日内，一次性付清出让金的，给予出让金总额3%的优惠。

第二十六条 受让方要改变出让合同规定的土地用途和规划要求，应征得出让方同意并经土地管理部门和规划部门批准。依照本章的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，并办理土地使用权变更登记手续。

第四章 土地使用权转让

第二十七条 土地使用权转让是指土地使用权出售后，土地使用者将土地使用权随同地上建筑物、附着物通过出售、交换、赠与等方式，将土地使用权再转移的行为。

土地使用权转让后的土地使用年限，为土地使用权出让合同规定的使用年限减去土地使用者已使用年限后的剩余年限。

第二十八条 有偿转让土地使用权，必须具备下列条件：

- (一) 通过出让方式获得的土地使用权；
- (二) 持有《国有土地使用证》；
- (三) 已交清全部出让金和有关税费；
- (四) 符合出让合同规定的土地用途和城镇规划建设要求；
- (五) 已达到出让合同规定的土地开发要求或实际投资已达到出让合同规定建设投资总额（不含出让金）的20%以上；

(六) 已实现出让合同规定的其他条件。

第二十九条 地上建筑物、其他附着物的所有人或者共有人，享有该建筑物、附着物使用范围内的土地使用权。

第三十条 土地使用权转让时，土地使用权出让合同和登记文件中所载明的权利、义务随之转移。

土地使用者转让地上建筑物、其他附着物所有权时，其使用范围内的土地使用权随之转让，但地上建筑物、其他附着物作为动产转让的除外。

土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权分割转让时，各部分建筑物、附着物所占用的相应土地使用权随之转让，应经市、县（区）人民政府土地管理部门和房产管理部门批准，并依照规定办理过户登记。

第三十一条 土地使用权转让后，需要改变土地使用权出让合同规定的土地用途的，依照本办法第二十六条的规定办理。

第三十二条 土地使用权转让价格明显低于市场价格的，市、县（区）人民政府有优先购买权。

第三十三条 以出售、交换、赠与方式转让土地使用权必须签订转让合同。

转让合同应具备下列内容：

- (一) 双方当事人名称（姓名）、地址、法人代表姓名、职务；
- (二) 转让地块的位置、面积及随之转让的地上建筑物、附着物的建筑面积、建筑占地面积、平面布置等状况；
- (三) 转让后土地用途；
- (四) 转让金额及有关费用；
- (五) 双方当事人的权利和义务；
- (六) 违约责任和争议解决方法；
- (七) 其他需要约定的事项；
- (八) 合同签订地点、日期及双方当事人签名或盖章。

第三十四条 土地使用权及其范围内的地上建筑物、其他附着物所有权转让时增值的，应依

法交纳土地增值税。

第五章 土地使用权出租

第三十五条 土地使用权出租是指土地使用者作为出租方，将土地使用权随同地上建筑物、其他附着物租赁给承租人使用，由承租方向出租方支付租金的行为。

具备转让条件的土地使用权可以出租，出租年限为土地使用权出让合同规定的使用年限减去土地使用者已使用年限后的剩余年限。

第三十六条 未按土地使用权出让合同规定的期限和条件进行开发、利用土地的，土地使用权不得出租。

第三十七条 土地使用权出租，出租方和承租方双方应签订租赁合同。

租赁合同应具备下列内容：

- (一) 双方当事人名称(姓名)、地址、法人代表姓名、职务；
- (二) 租赁土地及地上建筑物的座落、部位、面积；
- (三) 租赁年限和用途；
- (四) 每平方米年或月租金，租金支付方式；
- (五) 租赁双方的权利和义务；
- (六) 违约责任和争议解决方法；
- (七) 其他需要约定的事项；
- (八) 合同签订地点、日期及租赁双方签名或盖章。

第三十八条 土地使用权出租时，地上建筑物和附着物随之出租；地上建筑物和附着物出租时，其使用范围内的土地使用权随之出租。

土地使用权出租后，出租方必须继续履行土地使用权出让合同。

土地使用权出租，租赁双方必须在签订租赁合同之日起三十日内，持租赁合同副本到土地管理部门及相关部门办理租赁登记和其他有关手续。

第三十九条 土地使用权租赁合同终止后，出租方应在租赁合同终止之日起十五日内，到原登记机关办理注销土地使用权租赁登记手续，需要续租的，除国家因公共建设需要收回的外，承租方在同等条件下有优先承租权，但须重新签订租赁合同，并按规定重新办理租赁登记。

第四十条 与他人共有的土地使用权出租时，应以出租方所有的份额为限；共有土地使用权不可分割时，共有人须订立书面协议，方可出租。

第六章 土地使用权抵押

第四十一条 土地使用权抵押是指土地使用者将出让取得的土地使用权随同地上建筑物、附着物作为按期清偿债务担保的行为。

土地使用权抵押期限，为土地使用权出让合同规定的使用年限减去土地使用者已使用年限后的剩余年限。

第四十二条 无偿划拨或征用方式取得的土地使用权，未经出让的，不得抵押。

第四十三条 土地使用权抵押前，抵押人应向市、县(区)人民政府土地管理部门提出申请，经审查符合抵押条件后，方可抵押。

第四十四条 土地使用权抵押，抵押人与抵押权人应签订抵押合同，抵押合同不得违背国家法律、法规和土地使用权出让合同的规定。

抵押合同应具备下列内容：

- (一) 抵押人、抵押权人的名称(姓名)、地址、法人代表姓名、职务；
- (二) 抵押土地的位置及四至界线、面积、有效使用年限和其他条件；
- (三) 土地使用权、地上建筑物、附着物的价格及抵押金额；
- (四) 双方当事人的权利和义务；

- (五) 违约责任及争议解决方法;
- (六) 其他需要约定的事项;
- (七) 合同签订地点、日期及双方当事人签名或盖章。

抵押合同应经当地公证机关公证,方可有效。

第四十五条 抵押合同有效期间,抵押人不得将已抵押的同一块土地使用权、地上建筑物和附着物等重复抵押。

已作抵押的土地使用权在抵押期间如需转让,抵押人应先取得抵押权人书面同意。在同等条件下,抵押权人有优先购买权。

第四十六条 土地使用权抵押时,地上建筑物和附着物随之抵押;地上建筑物和附着物抵押时,其使用范围内的土地使用权随之抵押。

土地使用权抵押,抵押人应在抵押合同签订之日起三十日内,持抵押合同、公证书、国有土地使用证及抵押登记申请书等,到土地管理部门及相关部门办理抵押登记和其他有关手续。

抵押合同终止,双方当事人应在合同终止之日起十五日内向原登记机关办理注销抵押登记手续。

第四十七条 有下列情形之一的,抵押权人有权依据法律、法规和合同的规定处分抵押的土地使用权:

- (一) 抵押人到期未能还清债务的;
- (二) 抵押合同有效期间,抵押方宣告解散、破产或被依法撤销的;
- (三) 抵押人死亡而无法定继承人或生前未指定受遗赠人的;
- (四) 抵押人的继承人、受赠人和代管人拒不履行债务的。

抵押权人有权依照法律的规定以抵押的土地使用权折价或者以变卖抵押的土地使用权的价款优先得到偿还。

第七章 土地使用权的终止

第四十八条 土地使用权终止是指土地使用权因出让合同规定的使用年限期满或提前收回及土地灭失等原因而终止。

第四十九条 土地使用权出让年限期满,土地使用权及地上建筑物、其他附着物所有权,由国家无偿取得。

土地使用权收回的程序:

- (一) 出让方在出让土地使用权年限期满前六个月书面通知土地使用权受让方;
- (二) 受让方接到通知后,应按规定期限拆除、清理技术设备等设施,受让方不自行拆除、清理的,应支付拆除清理费用;
- (三) 在规定收回日期后十五日内,受让方将国有土地使用证、房屋所有权证等分别交土地管理部门和房产管理部门,并办理地产和房产注销登记;
- (四) 要提前收回土地使用权的,土地管理部门应提前六个月通知土地使用者。提前收回土地使用权应根据土地使用年限和开发、利用土地的实际情况给予土地使用者相应的补偿。对补偿有争议的,争议方可向人民法院提起诉讼,诉讼期间不影响收回土地使用权。

第五十条 土地使用权期满,土地使用者可申请续期。需要续期的,应当提前六个月申请,依照第三章规定重新签订合同,支付土地使用权出让金后并办理登记手续,取得土地使用权。

第八章 划拨土地使用权

第五十一条 划拨土地使用权是指土地使用者通过各种方式依法无偿取得的土地使用权。

第五十二条 划拨或征用方式取得的土地使用权,符合下列条件的,经市、县(区)人民政府土地管理部门和房产管理部门批准,土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以

依照本办法第四章、第五章、第六章的规定转让、出租、抵押。

(一) 使用者为公司、企业、其他经济组织和个人；

(二) 持有《国有土地使用证》；

(三) 地上建筑物、其他附着物有合法的产权证明；

(四) 依照本办法第三章的规定，签定土地使用权出让合同，并向市、县（区）人民政府补交了土地使用权出让金，或者以转让、出租、抵押所获得的收益抵交土地使用权出让金。

第五十三条 城镇单位和个人出租土地使用权的或随同房屋出租土地使用权的，在不宜办理出让手续的情况下，出租的单位和个人应向市、县（区）人民政府土地管理部门申请，由土地管理部门及相关部门办理登记，批准后发给《国有土地出租许可证》，方可出租。出租者按月租金的10%向土地管理部门交纳土地使用费。

第五十四条 划拨土地使用权符合抵押条件的进行抵押时，关系国计民生的企业抵押人无款交纳出让金的，经市人民政府土地管理部门批准，由抵押人按抵押值金额3%交纳抵押登记费后，可由市、县（区）人民政府土地管理部门先颁发《国有土地抵押许可证》，方可进行抵押，但必须实行差额抵押，抵押贷款不得超过抵押土地值的70%。当抵押人不能偿还债务时，由抵押权人向土地管理部门交纳其差额部分的土地抵押金作为土地使用权出让金，由市、县（区）人民政府土地管理部门收取并办理土地变更登记，换发《国有土地使用证》。

第五十五条 以划拨方式取得土地使用权的国有企业，进行股份制改造，可作如下处理：

(一) 企业使用国有土地，其土地使用权可以进行出让，企业补办出让手续，补交出让金，土地资产可以作为法人财产；

(二) 企业使用国有土地，其土地使用权可作价为国家股份入股，享受出资者权益；

(三) 企业使用国有土地，其土地使用权国家以租赁方式向企业提供土地使用权，国家每年收取年地租，租金以评估价格为标准。

第五十六条 以划拨土地使用权联营、联建或以土地合资等，应补办土地使用权出让手续，补交出让金后，才能作为投资资产。

划拨土地使用权转让、出租、抵押时，应补办土地使用权出让手续，交纳土地使用权出让金。土地使用权出让金最低按标定地价的20%收取。

第五十七条 以划拨或征用方式取得土地使用权的单位和个人因迁移、解散、撤销、破产或者其他原因停止使用土地的，由市、县（区）人民政府土地管理部门无偿收回土地使用权。对划拨或征用方式取得的土地使用权，市、县（区）人民政府因城镇建设需要，可无偿收回。

无偿收回划拨和征用的土地使用权时，对其地上建筑物、其他附着物，市、县（区）人民政府应当根据实际情况给予适当补偿。

第五十八条 本办法实施前，通过划拨或征用方式取得土地使用权的单位和个人转让、出租、抵押土地使用权的，符合本办法规定条件的，可以补办土地使用权出让手续，补交出让金。不符合本办法规定的，由土地管理部门予以取缔。

第九章 法律责任

第五十九条 违反本办法第六条规定的依照《中华人民共和国城市房地产管理法》第二十五条的规定办理。

第六十条 违反本办法第十三条规定，出让集体所有土地的，由土地所在地县（区）人民政府土地管理部门没收非法所得，责令拆除建筑物等设施，恢复原有条件。

第六十一条 非法批准出让土地使用权的，批准文件无效。并对非法批准占用的土地及其建筑物等设施由所在地土地管理部门收回土地、责令拆除或没收；给受让方造成的损失，由

非法批准单位赔偿，并由土地管理部门提请主管机关非法批准出让土地使用权的直接责任者及单位主管领导，依照有关规定给予行政处分。

被责令限期拆除建筑物或其它设施的单位和个人，继续施工并拒绝、阻碍土地管理人员依法执行职务的，由公安机关依据《中华人民共和国治安管理处罚条例》的规定予以处理，构成犯罪的由司法机关追究刑事责任。

第六十二条 违反本办法第二十八条的规定，转让土地使用权的，由市土地管理部门没收非法所得，收回土地使用权。

第六十三条 违反本办法第四十三条的规定进行抵押的，由土地所在地土地管理部门予以取缔，并处以抵押总值15%的罚款。

第六十四条 未经市、县（区）人民政府批准而使用土地的，由市、县（区）人民政府土地管理部门收回土地；用于经营的没收非法所得，可并处每平方米10—20元的罚款，对直接责任者由有关部门给予处分。

第六十五条 依据本办法取得土地使用权的单位或个人，土地使用期满不归还的，或土地使用权被收回拒不交出土地的，土地管理部门可申请人民法院强制执行。

第六十六条 不按本办法规定办理土地使用权出让、转让、出租、抵押、终止登记的，土地管理部门除责令限期补办手续外，并处以标定地价10%的罚款，从通知之日起，每延期一日，加收应收罚款额的5%的滞纳金。

第六十七条 不按期交纳本办法规定的费用，自滞纳金之日起，每延期一日，按应交纳金额的3%加收滞纳金。

第六十八条 依据本办法设定的行政处罚，由市、县（区）人民政府土地管理部门决定。当事人对行政处罚决定不服的，在接到处罚通知书之日起十五日内，向作出处罚决定部门的上一级行政机关申请复议，对复议决定不服的，可以在接到复议决定通知书之日起十五日内，向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚决定通知书之日起十五日内直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议或者不向人民法院起诉又不履行处罚决定的，土地管理部门有权申请人民法院强制执行。

第六十九条 在土地使用权出让转让及流通过程中行贿、受贿、索贿和贪污、挪用、私分公款的，或土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权的，由所在单位或者上级主管部门依照有关规定给予行政处分，构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第十章 附 则

第七十条 依照本办法规定取得土地使用权的个人，其土地使用权可以继承。

第七十一条 军队土地使用权的出让、转让按照国家有关规定执行。

第七十二条 本办法适用中的具体问题由市人民政府土地管理部门负责解释。

第七十三条 本办法自公布之日起施行。

本市其他有关国有土地使用权出让、转让的规定，凡与本办法有抵触的，以本办法为准。

附：拉萨市人民代表大会常务委员会关于修改《拉萨市城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》的决定

决定

拉萨市第六届人民代表大会常务委员会第三十一次会议决定对《拉萨市城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》作如下修改：

一、《拉萨市城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》修改为：《拉萨市城镇国有土地使用权出让和转让办法》。

二、《拉萨市城镇国有土地使用权出让和转让暂行办法》中的“市、县（区）级人民政府”修改为“市、县（区）人民政府”；“县（区）级人民政府”修改为“县（区）人民政府”。

三、第五十四条修改为：“划拨土地使用权符合抵押条件的进行抵押时，关系国计民生的企业抵押人无款交纳出让金的，经市人民政府土地管理部门批准，由抵押人按抵押值金额3%交纳抵押登记费后，可由市、县（区）人民政府土地管理部门先颁发《国有土地抵押许可证》，方可进行抵押，但必须实行差额抵押，抵押贷款不得超过抵押土地值的70%。当抵押人不能偿还债务时，由抵押权人向土地管理部门交纳其差额部分的土地抵押金作为土地使用权出让金，由市、县（区）人民政府土地管理部门收取并办理土地变更登记，换发《国有土地使用证》”。

四、第五十六条第二款修改为：“划拨土地使用权转让、出租、抵押时，应补办土地使用权出让手续，交纳土地使用权出让金。土地使用权出让金最低按标定地价的20%收取”。

五、第六十一条第一款修改为：“非法批准出让土地使用权的，批准文件无效。并对非法批准占用的土地及其建筑物等设施由所在地土地管理部门收回土地、责令拆除或没收；给受让方造成的损失，由非法批准单位赔偿，并由土地管理部门提请主管机关非法批准出让土地使用权的直接责任者及单位主管领导，依照有关规定给予行政处分”。

六、第六十四条修改为：“未经市、县（区）人民政府批准而使用土地的，由市、县（区）人民政府土地管理部门收回土地；用于经营的没收非法所得，可并处每平方米10—20元的罚款，对直接责任者由有关部门给予处分”。

七、第六十八条修改为：“依据本办法设定的行政处罚，由市、县（区）人民政府土地管理部门决定。当事人对行政处罚决定不服的，在接到处罚通知书之日起十五日内，向作出处罚决定部门的上一级行政机关申请复议，对复议决定不服的，可以在接到复议决定通知书之日起十五日内，向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚决定通知书之日起十五日内直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议或者不向人民法院起诉又不履行处罚决定的，土地管理部门有权申请人民法院强制执行”。

八、第六十九条修改为：“在土地使用权出让和转让及流通过程中行贿、索贿和贪污、挪用、私分公款的，或土地管理部门工作人员玩忽职守、滥用职权的，由所在单位或者上级主管部门依照有关规定给予行政处分，构成犯罪的由司法机关依法追究刑事责任”。

九、《拉萨市城镇国有土地使用权出让和转让办法》根据本决定作相应的修正后，重新公布。