

海南经济特区换地权益书管理办法

1999年11月26日海南省第二届人民代表大会
常务委员会第十次会议通过

第一条 为处置积压房地产，加强土地宏观管理，保护土地使用者合法权益，根据国家有关规定，结合本经济特区实际，制定本办法。

第二条 换地权益书是政府收回土地使用权时，核发给土地权益人的法律凭证。依法核发后的换地权益书不与原批准的用地相联系。

换地权益书持有者可以该凭证从政府换回与换地权益书面值等价的土地权益。

第三条 以换地权益书收回本经济特区内依法不能无偿收回使用权的闲置土地，适用本办法。

第四条 换地权益书发放、流转和收回，实行记名登记制度。

第五条 换地权益书经省人民政府核准后，由市、县、自治县人民政府签发。

第六条 市、县、自治县人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内换地权益书签发、流转、收回等具体工作。

省人民政府土地行政主管部门负责换地权益书核准的具体工作和换地权益书的签发、流转、收回、销毁工作的监督检查。

第七条 1998年12月31日前县级以上人民政府批准出让的以及与土地权益人签订用地协议、合同，收取定金、土地出让金涉及的土地，符合下列情形之一的，按照本办法核发换地权益书，收回土地使用权：

（一）依法批准出让，但因政府或者政府部门原因造成闲置的；

（二）市、县、自治县人民政府批准出让的闲置土地；

（三）土地权益人与市、县、自治县人民政府签订用地合同或者协议、交纳定金或者土地出让金、未依法办理用地报批手续但已实质性占用的土地；

（四）土地权益人与市、县、自治县人民政府签订合同或者协议、交纳定金或者土地出让金但未实质性占用的土地；

（五）依法作价抵偿国有金融机构和国有控股金融机构债务的土地；

停建、缓建工程的土地使用权持有者，可以交回用地，申请核发换地权益书。

第八条 依法应当无偿收回土地使用权的土地，不得核发或者变相核发换地权益书。

第九条 换地权益书按照下列程序发放：

（一）土地权益人依据本办法，交回土地使用权，向土地所在地市、县、自治县人民政府书面申请核发换地权益书，并提交有关证明材料。

（二）市、县、自治县人民政府对土地权益人的申请进行审

查。对符合本办法规定、应当核发换地权益书的，根据原土地使用权出让合同、用地合同或者协议等情况，明确政府与土地权益人、政府与集体土地所有权人、土地权益人与土地所有权人的权益关系，拟定应当收回土地使用权的面积和拟核发换地权益书的权益数量。

(三) 市、县、自治县人民政府制定收回土地使用权及核发换地权益书方案，报省人民政府审批。

(四) 根据省人民政府的批准文件，市、县、自治县人民政府向土地权益人签发换地权益书，收回土地使用权。

(五) 市、县、自治县人民政府土地行政主管部门办理换地权益书登记和收回土地使用权登记造册，并报省人民政府土地行政主管部门备案。

第十条 依法批准出让的土地，因政府或者政府部门原因闲置的，根据土地权益人已缴交土地出让金数额和土地出让合同约定的价格确定土地面积，按照评估确认的土地现值核定土地权益数量，核发换地权益书，依法收回土地使用权。

第十一条 市、县、自治县人民政府批准出让的闲置土地，根据土地权益人已缴交土地出让金数额和土地出让合同约定的价格确定土地面积，按照评估确认的土地现值核定土地权益数量，核发换地权益书，并依法办理用地手续，收回土地使用权。

第十二条 土地权益人与市、县、自治县人民政府或者政府土地行政主管部门签订用地合同、协议，交纳定金、土地出让金，实质性占用的土地，根据土地权益人已缴交定金、土地出让金数

额和用地合同、协议约定的价格确定土地面积，按照评估确认的土地现值核定土地权益数量，核发换地权益书，并依法办理用地手续，收回土地使用权。

第十三条 土地权益人与市、县、自治县人民政府或者政府土地行政主管部门签订用地合同、协议，交纳定金、土地出让金，未实质性占用的土地，按照已缴交的定金、土地出让金数额，核发换地权益书。

第十四条 停建、缓建工程的土地权益人交回的用地，区分不同情况，分别按照本办法第十条、第十一条和第十二条的规定办理报批手续后，核发换地权益书，收回土地使用权。

第十五条 土地使用权发生流转的，换地权益书核发给最终土地权益人。

第十六条 核发换地权益书，必须对拟收回的土地价格进行评估。土地价格评估应当根据省人民政府批准公示的基准地价和评估宗地条件，依照土地估价规程和国家、本省有关规定进行。

土地权益人对土地价格评估结果有异议，可以向市、县、自治县房地产估价鉴定委员会申请鉴定；对市、县、自治县房地产估价鉴定委员会鉴定结论仍有异议的，可以向省土地估价鉴定委员会申请核定，由省人民政府最终裁决。

省土地行政主管部门在受理核准换地权益书工作中，认为市、县、自治县土地价格评估结果显失公平的，责成其纠正，必要时可以委托省土地估价鉴定委员会重新核定，报省人民政府批准。

土地估价机构和估价人员应当依照国家和省有关规定进行评估，不得弄虚作假。

土地评估办法由省人民政府制定。

第十七条 换地权益书可以在本经济特区内依法转让、赠与、继承、偿还债务等方式流转，也可以依法抵押。

换地权益书可以整体流转，也可以分割流转。

换地权益书流转或者抵押的，应当根据有关规定，在流转或者抵押后 15 日内办理变更登记，并在办理变更登记后 15 日内报省土地行政主管部门备案。未按照规定办理变更登记和备案的，其流转或者抵押无效。

省人民政府应当根据国家法律及有关规定，制定换地权益书流转办法，并遵循下列原则：

（一）维护土地使用权人与土地所有权人的合法权益；

（二）有利于闲置土地资源的合理利用；

（三）项目符合土地所在地的产业政策，用地符合土地所在地土地利用总体规划和城市规划。

第十八条 市、县、自治县人民政府在换地权益书未全部收回前出让土地使用权，必须按照本办法规定收回换地权益书。

第十九条 以换地权益书收回使用权的土地，由市、县、自治县人民政府严格依照土地管理法律、法规安排使用。

第二十条 在换地权益书未全部收回前，出让以换地权益书收回的土地时，土地使用权受让人须以换地权益书支付土地出让金的 70%，以货币支付土地出让金的 30%；新增建设用地出让

时，土地使用权受让人须以货币形式支付土地征用费用，须以换地权益书支付土地有偿使用费的 70%，以货币支付土地有偿使用费的 30%。

第二十一条 收回的换地权益书经市、县、自治县土地行政主管部门办理注销登记，报省人民政府审核后，由市、县、自治县人民政府组织销毁。

第二十二条 土地估价机构和估价人员在土地评估工作中弄虚作假的，由县级以上人民政府土地行政主管部门没收违法所得，处违法所得 1 倍以上 5 倍以下的罚款，取消其土地评估机构资格，并建议资格确认机关取消估价人员的土地估价师资格；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十三条 国家工作人员在换地权益书的核准、签发、流转、收回等管理工作中玩忽职守，滥用职权，徇私舞弊的，由监察机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十四条 伪造、变造、涂改换地权益书的，由县级以上人民政府土地行政主管部门处 1000 元以上 30000 元以下的罚款；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十五条 本办法由省人民政府组织实施，具体应用问题由省人民政府负责解释。

第二十六条 本办法自公布之日起施行。