

国土资源部缴清全部土地出让金才能拿到土地证 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E5_9B_BD_E5_9C_9F_E8_B5_84_E6_c51_451499.htm 开发商拿地可以按合同约定分期付款，但不可以分期拿证。昨天(12月12日)，国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》(部39号令)详解，明确表示，不管是一次性支付还是分期支付，都必须在缴清该宗地的全部出让金后，才可以拿到土地使用权证。并表示，39号令的颁布有利于市场机制的发挥，防止开发商囤地等，有助于宏观调控政策的落实。《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》实施后，业内广泛认为，今后，开发商拿地必须一次缴清全部出让金。针对这一说法，国土资源部昨天表示，这一说法误读了该条款的内容，39号令是在出让金缴纳和发证的问题上对现行土地管理法律政策的再次明确。根据《城市房地产管理法》第十五条规定：土地使用者应当按照出让合同约定支付出让金。2000年国土资源部和国家工商行政管理总局联合发布的《国有土地使用权出让合同》(示范文本)也明确规定，出让金支付方式由出让人与受让人双方约定，既可以约定一次性付清，也可以约定分期支付。如果出让合同约定分期支付，受让方就分期付款，约定一次支付的，就一次性付清。国土资源部明确表示，不管是一次性支付还是分期支付，都必须在缴清该宗地的全部出让金后，才可以拿到土地使用权证，未缴清就不能拿证，也不能按缴纳出让金缴纳的比例分割发证。也就是说，开发商拿地可以按合同约定分期付款，但不可以分期拿证。另外，根据土地管理相关法律，凡是土地出让，必须以

宗地为单位，即按宗地拟订出让方案，按宗地组织出让，按宗地签订出让合同，按宗地发放土地使用证。现行法律不允许在未缴清出让金前将整宗地再分割为若干宗地，分割发放土地使用证。开发商拿地环节的漏洞造成了房地产市场金融风险增加，土地闲置和工程烂尾抬头。国土资源部透露，近年来，一些地方存在受让人只缴了部分出让金就分割取得了土地使用权证，再用该土地使用权证申请土地抵押贷款。这给及时缴清全部出让金埋下了隐患，同时为开发商以少量资金囤积土地留下余地，而一旦形势不利于开发建设，就造成土地闲置和工程烂尾。土地不能及时开发利用，不能形成有效的住房供应，也增加了金融风险，不利于节约集约用地。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com