



上海市外商投资企业土地使用管理办法

(1996年6月21日上海市人民政府令第29号公布 根据2002年4月1日起施行的《上海市人民政府关于修改〈上海市植物检疫实施办法〉等19件政府规章的决定》修正并重新公布 根据2010年12月20日上海市人民政府令第52号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市农机事故处理暂行规定〉等148件市政府规章的决定》修正并重新公布 根据2018年5月28日上海市人民政府令第7号公布的《上海市人民政府关于修改〈上海市外商投资企业土地使用管理办法〉的决定》修正并重新公布)

第一条（目的和依据）

为了加强对外商投资企业使用土地的管理，完善本市土地有偿使用制度，根据《中华人民共和中外合资经营企业法实施细则》、《中华人民共和中外合作经营企业法实施细则》、《中华人民共和国外资企业法实施细则》、《上海市实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》等法律、法规的有关规定，结合本市实际情况，制定本办法。



第二条（适用范围）

本办法适用于本市范围内外商投资企业使用国有土地或者集体所有土地的管理。但外商投资企业使用以出让方式获得土地使用权的国有土地的情形除外。

第三条（管理部门）

上海市规划和国土资源管理局（以下简称市规划国土资源局）是本市外商投资企业使用土地的主管部门。

区土地管理部门依照本办法和本市建设用地管理的有关规定，负责外商投资企业在所辖区域内使用土地的具体管理工作。

第四条（用地方式）

除依法应当以出让方式获得国有土地使用权外，外商投资企业可以通过下列方式获得土地使用权：

（一）县级以上人民政府征收集体所有土地或者划拨国有土地使用权；

（二）中外合资经营企业的中方合营者将国有土地、集体所有土地的使用权作价入股；

（三）中外合作经营企业的中方合作者将国有土地、集体所有土地的使用权作为合作条件；



(四) 依法通过买卖或者其他转让方式取得国有企业、集体所有企业房屋所有权而获得该房屋占用范围内的土地使用权;

(五) 法律、法规规定的其他方式。

外商投资企业可以通过租赁房屋、场地的方式使用土地。

第五条 (使用集体所有土地的限制)

有下列情形之一的,应当依照本市建设用地管理的有关规定征收集体所有土地:

(一) 农村集体经济组织与外商投资者设立中外合资经营企业或者中外合作经营企业时,使用本市规划城市化地区范围内的集体所有土地的;

(二) 外商投资企业依法通过买卖或者其他转让方式取得集体所有土地上的房屋所有权而获得该房屋占用范围内的土地使用权的。

农村集体经济组织与外商投资者设立中外合资经营企业,以本市规划城市化地区范围外的集体所有土地使用权作价入股的,其股份不得转让。

第六条 (土地使用权价格的评估)

有下列情形之一的,应当由具有相应资质的房地产评估机构对土地使用权价格进行评估:



-
- (一) 中外合资经营企业的中方合营者将国有土地、集体所有土地的使用权作价入股的；
 - (二) 中外合作经营企业的中方合作者将国有土地、集体所有土地的使用权作为合作条件的。

第七条（用地申请和审批）

除租赁房屋、场地的情形外，需使用本市国有土地、集体所有土地的外商投资企业，应当由外商投资者或者中方合营者、中方合作者持项目批准文件和建设用地规划许可证，依照本市建设用地管理的有关规定，向土地管理部门提出用地申请。

经审核批准用地的，由县级以上人民政府发给申请人建设用地批准书。

第八条（土地使用费的核定）

经审核批准用地的外商投资企业，应当自取得企业法人营业执照之日起 30 日内，向不动产登记机构办理土地使用权登记，并按下列规定办理缴纳土地使用费的核定手续：

- (一) 使用国有土地的，向市规划国土资源局办理，其中在浦东新区范围内的，向浦东新区土地管理部门办理；
- (二) 使用集体所有土地的，向所在地的区土地管理部门办理。



第九条（土地使用费缴纳义务人的确定）

经审核批准用地的外商投资企业，应当向办理缴纳土地使用费核定手续的土地管理部门缴纳土地使用费。但中外合资经营企业的中方合营者将国有土地、集体所有土地使用权作价入股的，应当由中方合营者缴纳；中外合作经营企业可以由合作合同中约定的缴纳人缴纳。

第十条（土地使用费缴纳的起算日期）

经审核批准用地的外商投资企业，其土地使用费缴纳的起算日期为取得企业法人营业执照之日。

外商投资企业在初始用地的当年，使用土地不满 6 个月的，可以免缴土地使用费；超过 6 个月的，按 6 个月计算。

第十一条（土地使用费缴纳的期限）

土地使用费的缴纳，每年分两期进行：

- (一) 第一期为 6 月 30 日前；
- (二) 第二期为 12 月 31 日前。

第十二条（土地使用费的标准）

土地使用费的标准，根据土地的规划用地性质和地理环境条件分类、分级确定。



土地使用费的标准及其调整，由市规划国土资源局会同市物价、财政等部门根据实际情况提出方案，报市人民政府批准后执行。

土地使用费标准调整的间隔期不少于3年，每次调整幅度不超过原标准的30%。

第十三条（土地使用费标准的适用）

外商投资企业在初始用地的5年内，其土地使用费可以按第一年的标准缴纳，自第六年起应当按当年的标准缴纳。

有下列情形之一的，外商投资企业可以在整个经营期间，按初始用地第一年的标准缴纳土地使用费：

（一）中外合资经营企业的中方合营者将国有土地、集体所有土地的使用权作价入股的；

（二）中外合作经营企业的中方合作者将国有土地、集体所有土地的使用权作为合作条件，并在合作合同中约定由中方合作者缴纳土地使用费的。

第十四条（两类企业的土地使用费）

本市市区繁华地段以外的先进技术型外商投资企业，自企业设立之日起3年内免缴土地使用费，第四年起按优惠标准缴纳。但本办法第十三条第二款所列的情形除外。



本市市区繁华地段以外的先进技术型外商投资企业，年度考核不合格或者有关的确认证书被依法吊销的，应当按一般外商投资企业的标准，补缴当年的土地使用费。

本市市区繁华地段的具体范围，由市规划国土资源局会同有关部门划定，报市人民政府批准后执行。

第十五条（缓、减、免缴土地使用费的其他情形）

经本办法第八条规定的土地管理部门核准，外商投资企业在开始营业或者投产前，可以按应缴纳标准的 50% 缴纳土地使用费。但本办法第十三条第二款所列的情形除外。

有下列情形之一的，外商投资企业可以缓缴、减缴或者免缴土地使用费：

（一）因不可抗力造成缴纳土地使用费困难，经本办法第八条规定的土地管理部门会同同级财政部门核准的；

（二）经市人民政府批准，进行城市基础设施建设使用土地的；

（三）市人民政府规定的其他情形。

第十六条（用地要求）



经审核批准用地的外商投资企业，应当遵守土地管理法律、法规、规章的有关规定，不得买卖或者以其他形式非法转让土地使用权。

第十七条（用地变更）

外商投资企业在经营期间需改变所使用土地的规划性质或者用地面积的，应当报原批准的规划管理部门和土地管理部门审批。经审核批准的，应当向不动产登记机构办理土地使用权变更登记，并按本办法第八条的规定重新办理缴纳土地使用费的核定手续。

第十八条（用地终止）

外商投资企业因经营期满或者其他原因终止使用土地的，应当持工商行政管理部门的证明文件或者其他有关证明文件，向不动产登记机构办理土地使用权注销登记手续，并按当年使用土地的时间（其中不满1个月的，按1个月计算），向本办法第八条规定的土地管理部门缴纳土地使用费。

第十九条（土地使用费的使用）

土地管理部门应当按规定将收取的土地使用费上缴同级财政部门，专项用于本市城市和乡村的基础设施建设。

第二十条（非法用地的处罚）



外商投资企业未经批准擅自使用土地或者非法转让土地使用权的，由土地管理部门依照建设用地管理的有关规定予以处罚。

外商投资企业未经批准擅自改变所使用土地的规划性质的，由规划管理部门依照有关法规、规章的规定予以处罚。

第二十一条（未按期缴纳土地使用费的处理）

土地使用费缴纳人未按期缴纳土地使用费的，由土地管理部门责令其限期缴纳，并自应缴纳之日起按日加收滞纳款额 3‰的滞纳金。

第二十二条（复议和诉讼）

当事人对规划土地管理部门的具体行政行为不服的，可以按照《中华人民共和国行政复议法》和《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请行政复议或者提起行政诉讼。

当事人在法定期限内不申请复议，不提起诉讼，又不履行具体行政行为的，作出具体行政行为的部门可以依据《中华人民共和国行政诉讼法》的规定，申请人民法院强制执行。

第二十三条（参照适用）

下列企业在本市范围内使用国有土地或者集体所有土地的管理，参照本办法的规定执行：



-
- (一) 香港、澳门、台湾地区投资者举办的企业;
 - (二) 适用外商投资企业法律、法规的股份有限公司。

第二十四条（土地使用费的含义）

本办法所称的土地使用费，不包括征地拆迁安置费用和基础设施建设费用。

第二十五条（应用解释部门）

本办法的具体应用问题，由市规划国土资源局负责解释。

第二十六条（施行日期和废止事项）

本办法自 1996 年 7 月 1 日起施行。上海市人民政府 1986 年 10 月 30 日发布的《上海市中外合资经营企业土地使用管理办法》同时废止。