

SYCR-2020-01002

邵阳市人民政府办公室文件

邵市政办发〔2020〕3号

邵阳市人民政府办公室 印发《关于进一步规范和加强土地出让 管理的规定》的通知

各县、市、区人民政府，邵阳经开区管委会，市直相关单位：

现将《关于进一步规范和加强土地出让管理的规定》印发给你们，请结合实际，认真贯彻执行。

邵阳市人民政府办公室

2020年3月10日



关于进一步规范和加强土地出让管理的规定

为进一步规范土地出让行为，预防土地出让廉政风险，根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）、《湖南省自然资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（湘自然资发〔2019〕33号）等文件精神，结合我市实际，制订如下规定。

一、规范土地出让前期工作

（一）坚持规划先行。市县（市）自然资源部门在制定出让宗地规划条件时，严格依据经批准的控制性详细规划要求，明确拟出让地块的空间范围、用途、容积率、建筑密度、绿地率等规划条件及建设项目用地范围内须实施的公共服务设施配建要求，涉及兼容一种以上用途的，须明确各种规划用途的范围和兼容比例。住宅项目容积率不得低于1.0（含1.0）。

（二）坚持“净地”出让。拟出让地块必须是征收（拆迁）安置补偿落实到位、没有法律经济纠纷、土地权属清晰并已注销原土地使用证、规划条件明确、具备动工开发基本条件的土地。不具备“净地”条件的宗地不得出让，也不得将两宗以上同用途地块捆绑出让。

（三）核算土地成本。宗地出让前，必须对土地成本进行核算，核定土地开发单位的土地成本，包括土地报批、征地拆迁、基础设施投入和土地收储（回）价格等。

二、规范土地出让程序

(四) 组织地价评估。市县(市)自然资源部门在土地出让前委托土地估价中介机构进行地价评估,将估价结果作为确定出让价格的重要参考依据。

(五) 编制出让方案。出让方案包括宗地位置、面积、用途、年限、规划指标、土地成本、评估价格、出让方式、起拍(挂)价、竞买保证金、竞买人资格等内容。经营性用地出让价格不得低于基准地价,工业用地不得低于国家颁布的最低价标准。

(六) 坚持集体决策。出让方案应经市县(市)土地管理委员会或土地出让协调决策机构集体会审决策,不得采取会签代替会审方式通过出让方案。

(七) 严格组织交易。土地出让须进入市公共资源交易平台公开交易,由市公共资源交易中心依法依规组织实施。

(八) 及时签订合同。土地成交后,受让人须按规定及时签订出让合同。

三、加强土地出让公告管理

(九) 规范公告发布内容。市县(市)自然资源部门要对土地出让公告内容的合法性和真实性负责,对宗地出让主体、出让形式、出让年限、出让面积和规划条件、竞买保证金、土地现状条件、开发建设期限等公告要素进行严格把关。

(十) 合理设置竞买条件。土地出让公告中不得设置影响

公平竞争的限制条件，不得在招标采购挂牌出让文件、竞买须知或竞买现场加设任何具有倾向性、歧义性、排他性条件。

(十一) 严格执行工业用地弹性出让规定。严格执行《湖南省自然资源厅关于推进工业用地弹性供应有关问题的通知》(湘自然资规〔2018〕1号)，推行“弹性年期出让”“先租后让”和“租让结合”三种供地方式并存的工业用地供应制度。

四、严格规范土地协议出让

(十二) 因城市规划调整及进行旧城改造改变土地用途的，经市县(市)人民政府批准、收回土地使用权，重新实施招标、拍卖或者挂牌方式出让。

(十三) 规范协议出让范围。商业、旅游、娱乐、商品住宅和工业等经营性用地，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。有下列情形之一的国有建设用地使用权出让，可以采用协议出让方式：

1. 除工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以外的其它用地，其供地计划公布后同一宗地只有一个意向用地者的；
2. 采用国有建设用地安置的城乡居民安置房用地；
3. 经审查确认无法单独确定规划条件实施供应的城市边角地、夹心地、插花地等；
4. 出让(租赁)土地使用权人申请续期，经审查准予续期的；

5. 划拨国有建设用地不改变用途等土地使用条件，且符合规划，报经市县（市）人民政府批准后，土地使用权人申请办理出让（或转让）手续的，但《国有土地划拨决定书》及法律、法规、行政规定明确应当收回划拨土地使用权公开出让的除外；

6. 经市县（市）人民政府批准，行政、事业单位、国有企业涉及到以资产处置方式处置国有资产的；

7. 人民法院生效法律文书和协助执行通知书要求办理国有建设用地手续，涉及出让的；

8. 采取先租后让方式供应的工业用地，土地使用者在租赁期满达到合同约定转为出让土地条件的；

9. 在以划拨方式供应的已建成住宅建设项目用地中，按照城市规划配套建设的设施，建设用地不能分割供应的；

10. 法律、法规、规章明确可以协议出让的其他情形。

五、严格土地出让履约管理

（十四）严格按合同开发建设。土地出让后，原则上不得调整《国有建设用地使用权出让合同》约定的规划条件。对于符合规划有关规定，确需调整土地用途和容积率等规划条件，且不属于出让合同约定或政策法规规定必须收回土地使用权的，受让方应当提出申请，自然资源部门通过论证会、听证会或其他方式征求专家、利害关系人的意见，并报市县（市）人民政府批准按程序办理改变土地用途或规划容积率许可手续，调整土地出让价款，重新签订出让合同或变更协议。

六、规范土地出让价款管理

(十五) 规范缴纳土地出让价款。除工业用地外，合同签订后，1个月内须缴纳出让总价款的50%，另50%在3个月内缴清。工业用地出让合同签订后，1个月内须缴纳出让总价款的50%，另50%在1年内缴清。受让方应严格按土地出让合同约定的价款缴付时间和缴付方式履行缴款义务。

(十六) 禁止违规减免土地出让价款。土地出让成交后，未按合同约定足额缴纳土地出让收入的，不予核发不动产权证，不得按土地出让收入缴纳比例办理土地使用权分期分割登记手续。除国家有明确规定外，各县市区均不得减免、缓缴或者变相减免土地出让收入，不得以土地换项目、以土地作补偿、先征后返、奖励补贴等形式变相减免土地出让收入或进行虚假招标拍卖挂牌出让土地。

(十七) 严格土地出让收支管理。严格“收支两条线”管理，土地出让收支全额纳入市县(市)政府性基金预算管理，收入全部缴入市县(市)国库。

七、严格规范加油站等用地出让管理

(十八) 新建加油(气)站等建设用地严格遵循公开、公平、公正的原则，按照“手续随地走”的原则依法采取招标拍卖挂牌方式出让。

八、严肃查处土地出让违法违规行

(十九) 严格执行土地出让各项法律法规和政策规定。各

级领导干部要切实增强廉政风险防控意识，严禁利用职权干预插手土地出让。不得通过招商协议、投资协议等形式事先确定经营性用地开发业主，约定或承诺优惠地价，或者以返还土地出让金等形式变相低价出让土地；不得利用职权或者职务上的影响，向有关单位或人员以指定、授意、暗示、打招呼、批条子等方式对具体地块出让提出要求；不得违规确定土地出让起始价、底价；不得干预招标采购挂牌出让过程和出让结果，违规批准调整土地用途或其他规划条件、土地使用条件，违规处理土地招标采购挂牌出让及土地出让合同纠纷等。对涉及违法违规违纪的，移交有关部门严肃处理。

九、其他规定

（二十）加强土地出让环境安全管理。严格落实《土壤污染防治行动计划》，对有色金属冶炼、石油加工、化工、焦化、电镀、制革等行业企业用地拟变更为居住、商业和其它工业以及学校、医疗、养老机构等公共设施用地的，必须开展土壤环境状况调查评估和风险评估工作；经环境调查和风险评估确定为被污染场地的，未经治理修复或者治理修复不符合相关标准的，不得办理收储、出让等土地相关手续。

（二十一）本规定自印发之日起施行，有效期5年。

抄送：市委各部门，邵阳军分区。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市中级人民法院，
市人民检察院。

各民主党派市委。

邵阳市人民政府办公室

2020年3月10日印发
