

广东省国土资源厅文件

粤国土资规字（2017）2号

广东省国土资源厅关于进一步规范 土地出让管理工作的通知

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入推进节约集约用地示范省建设，维护公平公正的土地市场秩序，加强廉洁行政风险防控，促进土地市场平稳健康运行，根据土地出让管理法律法规等规定，经省人民政府同意，现就进一步规范土地出让管理有关事项通知如下：

一、编制实施国有建设用地供应计划

市、县人民政府要根据国民经济与社会发展规划、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市和镇的近期建设规划及年度实施计划、住房发展规划和建设计划、年度土地储

备计划以及土地市场状况等，对行政区域内年度国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式作出科学安排，报上一级国土资源主管部门，并于每年3月31日前将年度国有建设用地供应计划在国土资源部门门户网站(中国土地市场网)和省、市国土资源管理部门门户网站、公共资源交易公共服务平台等相关媒体上公开。市、县国土资源主管部门要依据经批准的国有建设用地供应计划，会同发展改革、经济和信息化、财政、建设、城乡规划等有关部门编制土地出让年度计划和宗地出让方案，报同级人民政府批准后及时向社会发布和组织实施。

二、加强土地出让公告管理

(一) 全面规范公告发布内容

市、县国土资源主管部门要在土地出让前及时、准确、完整地将土地出让公告录入广东省土地市场动态监测与监管系统，并在中国土地市场网、公共资源交易公共服务平台、当地政府门户网站和主流媒体上公布(不同媒体发布的同一宗地出让信息内容必须一致)。市、县国土资源主管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。

1. 出让主体。土地使用权出让主体应为市、县人民政府，由市、县国土资源主管部门作为出让方具体实施。各类开发区管理委员会及其他部门不得作为出让方与受让方订立土地

使用权出让合同。

2. 出让方式。土地使用权采取招标采购挂牌出让方式的实行网上交易。土地出让应当按宗地确定用途，每宗地签订一份土地出让合同。依据城乡规划用途可以划分为不同宗地的，应当先行分割成不同的宗地，再按宗地出让。对不同用途但高度关联、需要整体规划建设、确实难以分割供应或分割宗地后不利于节约集约用地的综合用途建设项目用地，市、县国土资源主管部门可以按一宗土地实行整体出让供应。住宅用地禁止“捆绑”出让和超三年开发周期出让。

3. 出让年限。各类用地出让年限不得超过土地使用权出让最高年限，即住宅用地 70 年，工业用地 50 年，教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年，商业、旅游、娱乐用地 40 年，其他用地 50 年。

4. 出让面积和规划条件。住宅用地宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇 7 公顷，中等城市 14 公顷，大城市及大城市以上 20 公顷；住宅用地容积率必须大于 1.0，规划条件其他内容应当符合控制性详细规划，并明确不得建设封闭小区；其他用地应当按具体用地标准和节约集约、符合规划的原则合理确定出让面积和规划条件。

5. 竞买保证金。竞买保证金不得低于出让最低价 20%，不超过出让最低价的 50%。竞买保证金应当明确缴交至指定账户，不得以项目投资额等形式代替。

6. 土地现状条件。各地要严格执行“净地”出让规定，明

确宗地交付标准，拟出让的土地必须是未设置除土地所有权以外的其他产权，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件。

7.开发建设期限。住宅用地必须自土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。其他用地参照该期限执行。

（二）严格禁止违规设置竞买条件

土地出让公告中不得设置影响公平竞争的限定条件，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。在不排斥多个市场主体竞争、确保公平公正的前提下，可根据地区投资、产业、建设规划等要求设置竞买资格条件，但必须在出让公告有关“申请人应具备的条件”里明确表述，不得作出“详见其他文件、其他网站”等一般性表述，并通过部门联动监管机制严格管理。

（三）及时纠正和整改疑似违规问题

各级国土资源主管部门要加强对土地出让公告的监测监管，对上级国土资源主管部门发现的土地出让公告中内容不规范、非“净地”出让和违规设置竞买条件等疑似违规问题，下级国土资源主管部门要进行认真审查、及时处理；确属违反有关规定的，应当立即撤销公告，重新拟定出让方案，并

及时将审查情况和处理结果书面报送上级国土资源主管部门。

三、严格土地出让履约管理

(一) 建立规划条件变更报备制度

出让方和受让方要严格执行签订的土地出让合同，不得擅自变更规划条件。对于符合城乡规划有关规定的情形确需变更规划条件的，受让方应当向城乡规划主管部门提出申请。城乡规划主管部门要通过论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人的意见，并按照规划编制和审批的程序进行修改，不得以抄告单等形式替代规定的变更程序。各地要及时将规划条件变更情况向上级国土资源、规划等主管部门报备。对于已划拨或出让土地改变土地用途为经营性用地的（按照“三旧”改造政策可以协议出让的用地除外），由市、县人民政府收回土地使用权后依法重新公开供应，并根据相关地价评估规程对原受让方给予相应补偿。要加强对“三旧”改造领域的监督管理，严防出现违法违规和违反廉洁规定的行为。

(二) 依法处理违约违规行为

对通过行贿、恶意串通等非法手段中标或竞得土地，或在竞得土地后不及时签订成交确认书或出让合同，未按合同约定缴纳土地出让金，未按合同约定时间开（竣）工，未按合同约定用途或开发利用条件建设，或在土地出让及合同履行过程中产生纠纷的，要按照土地出让公告、出让合同约定

及相关法律法规进行处理。

四、规范土地出让价款管理

(一) 健全土地出让定价机制

市、县国土资源主管部门要在土地出让前采用公开方式委托土地估价中介机构进行地价评估，由土地估价师完成土地估价报告，并按要求由报告出具方履行电子备案程序，取得电子备案号。各地要将土地估价报告的估价结果作为重要参考依据，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，集体决策确定土地出让底价。从土地出让收入或土地出让收益中计提的各类资金，不得计入出让底价。土地成交价格不能低于底价，土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%。因改变土地使用条件、发生土地增值等情况需补缴、退缴地价款的，市、县国土资源主管部门应当按前述要求组织评估，不得在未经评估情况下，依据会议纪要和抄告单等形式或授意中介机构评估等方式确定补缴、退还金额。

(二) 规范缴纳土地出让价款

土地出让双方必须在土地出让成交后的 10 个工作日内签订出让合同，土地出让合同应当明确约定土地出让价款的总额、缴付时间和缴付方式，并落实以下有关要求：约定分期缴纳的，全部土地出让价款缴纳的期限不超过一年；经当地土地出让协调决策机构集体认定，特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首付款缴纳比例不得低于全部土地出让价款

的 50%，且应在土地出让合同签订后 1 个月内缴纳完毕。分期支付国有建设用地使用权出让价款的，受让方在支付第二期及以后各期出让价款时，应当按照支付第一期土地出让价款当日中国人民银行公布的贷款利率向出让方支付利息。受让方未按照土地出让合同及时足额缴纳土地出让价款的，应当按日加收违约金；出让方催缴后仍不能支付土地出让价款且延期付款超过合同约定交款日期 60 日的，出让人有权解除合同，受让人无权要求返还定金。

（三）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和提供有效缴款凭证的，不予核发不动产权属证书或者不动产登记证明，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，各地均不得减免、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采购挂牌出让土地。

（四）适时开展估价报告抽查评议

省级国土资源主管部门将加大监督指导力度，定期组织土地估价行业协会或专家对已备案的土地估价报告进行随机抽查和评议，并向社会公布抽查评议结果。出让方对估价结果有异议的，可申请省级土地估价师协会或中国土地估价师协会进行技术审裁，也可以另行组织评估。

（五）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政府性基金预算管理，收入全部缴入市县国库，支出一律通过市县政府性基金预算从土地出让收入中予以安排。各地要严格按照规定合理安排国有土地使用权出让支出，不得随意扩大支出范围，确保足额支付征地和拆迁补偿支出、补助被征地农民社会保障支出，重点向新农村建设倾斜，适当向农业土地开发和农村基础设施建设倾斜。要严格按照规定从国有土地使用权出让收益中计提有关资金，确保相关事业健康发展。未列入土地出让支出预算的各类项目（含土地征收项目），一律不得通过土地出让收入安排支出。

五、有序推进土地出让信息公开

（一）多渠道公开土地出让信息

各地在公开年度土地出让计划和成交结果时，除在公共资源交易公共服务平台、当地主流媒体公开发布外，要在当地政府门户网站、部门相关网站以及中国土地市场网上公开。要通过当地政府门户网站等途径公示土地出让合同情况，包括建设用地使用权人、土地坐落、土地用途、出让面积、供地方式、出让合同编号、土地用途、规划条件、出让年限、项目开（竣）工时间等信息，接受公众查询和社会监督。推进土地使用权出让预决算公开全覆盖。

（二）定期更新公布基准地价

各地对不同用途、不同级别土地的基准地价要及时进行更新并在门户网站上予以公布，基准地价更新周期视市场情

况而定，但原则上不得超过 3 年。基准地价的基本内容要在一定范围内向社会公布。基准地价评估基准日超过 6 年未全面更新的，在日常土地估价工作中不得使用基准地价系数修正法。

（三）规范填报监管系统数据

各地要严格按照《广东省土地市场动态监测与监管工作规则》的时限要求，通过省土地市场动态监测与监管系统及时填报出让计划、出让公告、成交公示、出让合同及合同出让价款缴纳、实际开（竣）工等相关信息。

六、强化土地出让工作组织保障

（一）建立健全土地出让集体决策机制

市、县两级政府要建立健全由政府分管领导牵头，发展改革、经信、财政、规划、国土资源、住建、环保、商务、公共资源交易等部门参与的土地出让集体决策机制，并可根据地区实际情况增加成员单位，共同审议土地出让方案，协调解决土地出让和国有土地资产处置中的重大事项。各级政府及相关部门对土地出让相关集体决策事项要及时纳入记录文件，做到有案可查、永久追溯。凡未经有关会议集体决策审议通过的地块，不得进行出让。

（二）建立部门联动监管机制

各地国土资源主管部门在编制年度国有建设用地出让计划前，应当征询相关部门对产业用地需求、用地布局、土地供应和建设时序等相关要求，并报市、县人民政府批准后组

织实施。对可享受优惠政策的市场主体，投资或相关行业主管部门要向国土资源主管部门提供相关证明文件，国土资源主管部门登记备案后执行。有关部门提出控制指标、建设标准、容积率、建筑系数、建筑方式、绿地率、非生产设施占地比例、产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等作为土地出让条件的，要按照“谁提出、谁监管”的原则，提出关联条件部门应当在土地出让成交后要求土地竞得人提交项目用地产业发展承诺书，作为国土资源主管部门签订土地出让合同的前提条件和关联部门的监管依据。提出关联条件部门要对承诺书的履行情况进行监督，并适时通报国土资源主管部门。项目用地达不到约定要求的，各相关部门应按职能分工依法依约进行处置；对不符合享受政策的，要及时终止政策执行。

（三）建立领导干部插手干预备案制度

各级领导干部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；不得以抄告单、招商协议、投资协议等方式事先确定，量身定做地设置出让条件、土地使用条件，违规确定土地出让起拍（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。对领导干部尤其是党政一把手以个人的名义非正常程序插手干预土地出让相关事项的，国土

资源主管部门及其业务部门要建立上级领导干部指示（包括批示、口头告知、电话信息告知等方式）登记备案制度，并及时报送给同级人民政府和上级国土资源主管部门。各地应将领导干部干预土地出让工作的处理情况纳入党风廉政建设责任制体系，作为是否依法办事、廉洁自律的重要依据。

（四）加强土地出让环境安全管理

各地要结合潜在污染地块清单及污染地块环境风险情况，根据已开展的建设用地土壤环境调查评估结果，逐步建立污染地块名录及其开发利用的负面清单，并进行动态管理。其中符合相应规划用地土壤环境质量要求的地块可以出让，但是应当在土地出让前完成场地环境调查和风险评估工作；经场地环境调查和风险评估确定为被污染场地的，应当明确治理修复责任主体并编制治理修复方案，未进行场地环境调查及风险评估、未明确治理修复责任主体的，禁止进行土地出让。经风险评估对人体健康有严重影响的被污染场地，未经治理修复或者治理修复不符合相关标准的，不得用于居民住宅、学校、幼儿园、医院、养老场所等项目开发。

（五）完善企业信用信息共享机制

市、县国土资源主管部门要按照“规范运作、诚信执业、公平竞争、信息公开、奖励惩戒、自律保障”的要求逐步建立健全土地市场诚信体系。各级国土资源管理部门应积极配合工商行政管理部门健全企业信用信息共享机制，按照《企业信息公示暂行条例》有关要求，将企业在土地出让中的违法

违规行为情况纳入企业信用记录并向社会公布，并通过信息化平台推送到省公共资源交易公共服务平台上公开发布，依法限制严重失信企业参与土地市场交易有关活动。

各地可在根据本通知要求结合实际制定实施细则。本文件自发布之日起施行，有效期五年。



公开方式：主动公开

公开方式：主动公开

抄送：省府办公厅

广东省国土资源厅办公室

2017年6月12日印发

排印：陈 岗

校对：张 帆

共印 8 份

