

# 省政府办公厅关于建立和完善全省 土地有形市场的通知

苏政办发〔2001〕116

2001年10月3日

各市、县人民政府，省各委、办、厅、局，省各直属单位：

为建立健全我省土地有形市场，完善土地市场管理制度，规范土地交易行为，建立公开、公平、公正的土地市场秩序，现就全省土地有形市场建设的有关问题通知如下：

## 一、加快土地有形市场建设

今年全省要建成省、市、县三级土地有形市场，初步形成体系。各市、县的土地有形市场建设必须于今年10月底前完成，设立交易服务机构，落实交易场所，完善服务设施，作为土地使用权公开交易的专门场所和服务机构。

各级土地交易服务机构按事业单位设置、管理，隶属于同级土地行政主管部门，并接受同级物价、财政等部门和上级土地行政主管部门监督。土地交易服务机构的具体设置，由各级土地行政主管部门提出方案，报同级编制委员会审定。

土地有形市场初期建设经费由同级政府安排，正常运作后由土地交易服务机构收取土地使用权交易手续费，收取的费用实行收支两条线管理。具体收费标准由省物价局会同省财政厅、省国土资源厅制定。

## 二、土地交易服务机构的业务范围及服务功能

省土地交易服务机构受省国土资源厅委托，负责全省土地市场体系建设和运作的业务指导及监督，定期发布全省土地市场交易信息和地价指数，承办土地使用权招标、拍卖、挂牌交易等活动。

市、县土地交易服务机构业务范围是：

(一) 办理土地使用权交易具体业务。负责土地使用权转让、出租、抵押等交易条件的初审、交易鉴证、税费测算及代收等。

(二) 承办招标、拍卖、挂牌交易土地使用权具体业务。受土地行政主管部门和其他单位或个人委托，组织实施招标、拍卖及挂牌出让、出租或转让土地使用权。

(三) 提供信息服务。收集、储存、定期发布土地使用权交易行情、本地区地价水平以及有关政策法规信息等，为交易双方提供信息咨询服务。

(四) 提供场地服务。为土地使用权交易、洽谈、招商、展销和举办招标、拍卖会提供场所，为地价评估、信息咨询、土地交易代理、土地登记代理、勘测定界等中介服务机构提供服务“窗口”。

## 三、建立健全土地公开交易制度

下列土地使用权出让、出租、转让，必须在土地

有形市场公开进行（涉及地上建筑物、构筑物的，按《城市房地产管理法》规定办理）。

(一) 政府出让经营性项目用地和其他具有竞投性的项目用地的国有土地使用权（包括政府征用、收回、收购储备的国有土地使用权出让等）。

(二) 原划拨国有土地使用权转让、租赁以及土地的联营合作等交易。

(三) 企业改制中以授权经营、作价出资（入股）方式取得的土地使用权转让（在原授权经营集团公司直属企业、控股企业和参股企业之间转让的除外）。

(四) 以协议出让等有偿方式取得的土地使用权，涉及享受过减免地价（租金）的或申请改变用地性质、功能及分割转让等交易。

(五) 为实现抵押权进行的划拨土地使用权转让。

(六) 法院判决需拍卖、变卖用于偿还债务的划拨土地使用权转让。

(七) 法律、法规允许的集体建设用地使用权首次入市交易。

其他类型的国有土地使用权转让、出租、抵押等必须依法办理土地变更登记。

土地使用权公开交易可以在省内跨地区进行，也可以委托省土地市场进行公开交易。

## 四、规范土地有形市场的运作

实行出让供地的总量控制。各级土地行政主管部门要会同同级规划部门，制定本地出让国有土地使用权的年度计划和实施方案，报同级政府批准后执行。

土地使用权进入土地有形市场公开交易，须符合土地利用总体规划、城市规划以及法律、法规规定的其他条件。

划拨土地使用权须经县级以上土地行政主管部门审核，并报同级政府批准后，才能进入土地有形市场交易。

以出让等有偿方式取得的土地使用权首次入市交易，须经同级土地行政主管部门核准。其中涉及减免土地有偿使用费的，须补足相应数额或明确补缴办法；涉及改变原批准用途、使用条件的，须报经土地行政主管部门批准；位于城市规划区内的还须经城市规划行政主管部门批准同意。

土地使用权在土地有形市场公开交易，必须采取招标、拍卖或挂牌交易方式进行。以挂牌公告方式交易的，挂牌公告的期限为30天。在规定期限内有两个以上单位或个人申请竞买的，应采（下转第41页）

(上接第 32 页)用公开招标、拍卖方式出让或转让。只有一个单位申请竞买的,可以按协议方式出让或转让。

土地使用权招标拍卖前,须先做好规划,明确土地用途及使用条件。各级土地行政主管部门在组织土地使用权招标拍卖时,应设立评标或地价议定确认小组,并进行地价评估,以确定合理的招标拍卖底价,同时做好向外界发布招标拍卖公告等相关事宜。

政府出让土地不得低于最低保护价。土地交易价格低于该宗地标定地价 20% 以上的,政府可依法行使优先购买权。

#### 五、加强土地有形市场的领导和监督管理

土地有形市场建设是土地使用制度改革的一件大事,也是推进党风廉政建设的一项重要措施,各级政府要高度重视,切实加强领导,搞好协调,落实土地有形市场建设的各项政策措施,把土地有形市场

建设成为政务公开、廉政建设和优质服务的窗口。

各级土地行政主管部门和监察部门要加强对土地有形市场的监督管理,对不按规定进入土地有形市场公开交易和不按规范进行的土地使用权交易行为,土地行政主管部门可以不为其办理变更土地登记手续。属于经营性房地产用地,不按招标、拍卖方式出让的,经报请同级或上一级人民政府批准,宣布其交易结果无效,并追究有关人员的责任。对政府部门或土地交易机构工作人员在办理土地交易过程中接受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守的,由所在单位或上级机关给予处分。构成犯罪的,由司法机关依法处理。

各有关部门应加强协作,各司其职,密切配合,确保我省土地有形市场的正常运作,完善我省要素市场,促进我省经济健康发展。

特此通知,请认真贯彻执行。