

# 四川省国土资源厅关于进一步严格土地出让管理的通知

川国土资规〔2017〕4号

各市（州）国土资源局：

《四川省人民政府关于进一步加强土地出让管理规定的通知》（川府发〔2014〕58号，以下简称“58号文”）印发后，各地土地出让行为得到了明显规范，但在实际工作中，又出现了一些新情况新问题。为进一步完善土地出让管理，扎牢权力的藩篱，切实预防土地出让领域滋生腐败问题，按照省政府开展十项制度规定“回头看”发现问题进行整改的要求，现就进一步严格土地出让管理有关事项通知如下。

## 一、严格土地准入

（一）严格落实“净地”出让。严格执行58号文“净地”标准，其中“具备动工开发所必需的其他基本条件”是指水、电、路等到达拟出让宗地红线外围。

（二）严格落实环保和产业要求。国土资源管理部门在编制供地方案时应当书面征求环保、发改、经信、规划等部门意见，不符合土壤环境质量要求的地块，不符合产业政策的项目，一律不得进入供地程序。

## 二、严格供地方式确定

（三）规范供地环节协议出让。以出让方式供应能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应、供热设施等公共服务项目，经公示后只有一个意向用地者的，可采取协议方式。采矿、采石、采砂、盐田等地面生产和尾矿堆放用地，可采取协议方式，土地出让年期可依据矿山生产周期、开采年限等因素，在不高于法定最高出让年限的前提下，灵活确定。

（四）明确多用途宗地供应方式。同一宗地兼容两种以上用途的建设项目用地实施整体出让，必须依据规划明确各用途的建筑面积比例、确定主用途和供地方式。主用途可以依据建筑面积占比确定，也可以依据功能的重要性确定，依据功能的重要性确定主要用途的，应当在供地方案中写明原因，经批准后实施。

（五）完善政府和社会资本合作项目用地供应方式。政府和社会资本合作项目用地依法需要以招标拍卖挂牌方式供应的，在市、县国土资源管理部门独立编制供

地方案、签订宗地出让合同、开展用地供后监管的前提下，可将通过竞争方式确定项目投资方和用地者的环节合并实施。

### 三、严格出让公告审查

（六）强化公告发布。土地出让公告应严格依据经批准的供地方案编制，通过土地市场动态监测与监管系统在中国土地市场网上发布的同时，应及时在政府门户网站、公共资源交易公共服务平台和当地主流媒体公开发布，不同媒介发布的同一宗地出让信息内容必须一致。

（七）禁止违规设置供地前置条件。土地出让公告中不得“量身定做”设置影响公平、公正竞争的限制条件，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。对政策允许可将产业类型、产业标准、节地技术等要求作为土地供应前置条件的，市、县国土资源管理部门应当商请提出供应前置条件的主管部门，书面明确设置土地供应前置条件的理由或必要性、具体内容表述及条件履约监管主体、监管措施、违约处理方式；未明确履约监管主体、监管措施和违约处理方式的，不得作为土地供应前置条件纳入土地出让公告。

（八）严格竞买资格。竞买保证金应明确缴交至指定账户，不得以项目投资额、应付未付工程款等形式代替。招拍挂活动结束后，竞得人支付的竞买保证金自动转为受让地块的定金。其他竞买人支付的竞买保证金，应当在招拍挂活动结束后5个工作日内予以退还，不计利息。对土地竞买申请人进行资格审查时，应通过土地市场动态监测与监管系统等查询诚信记录。

### 四、严格地价管理

（九）严格底价确定。在招标采购挂牌活动中，需设置土地出让底价的，严格按照国家保密有关规定办理，严禁泄露。有条件的市县，探索建立底价决策会场与出让活动现场视频单向连线。

（十）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，更新频率不得低于每3年一次。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。各地应依据当地土地取得成本、市场供需、产业政策和其他用途基准地价等，制定公共服务项目基准地价。

（十一）加强地价评估管理。各地国土资源部门要按照《中华人民共和国资产评估法》要求依法加强对地价评估的监督管理。对国有土地使用权出让、作价（出资）入股、授权经营、土地分等定级与基准地价评估、地价动态监测等涉及国有资产或者公共利益的，应严格按照《中华人民共和国资产评估法》开展法定评估；对评估机构和评估专业人员采取欺骗、恶性压价、支付回扣或者贬损、诋毁等不正当手段招揽业务、签署和出具虚

假评估报告等违反《中华人民共和国资产评估法》的行为，设区的市级以上国土资源管理部门要依法查处，并及时将处罚情况通报土地估价行业协会。

## **五、严格出让合同管理**

（十二）强化开竣工申报。国土资源管理部门在编制供地方案时，应根据不同产业，会同建设、投资及行业主管部门，科学合理确定项目建设周期和开竣工时间，并纳入土地出让合同。土地出让合同应约定用地者开竣工申报义务，《建设项目动工申报书》、《建设项目竣工申报书》应作为出让合同附件。对用地者不执行申报制度的，要向社会公示，纳入疑似闲置土地进行清理调查。

（十三）严格限制用途改变。对享受用地支持扶持政策的养老、体育、医疗、教育、农产品批发市场等项目，必须严格限定用途改变并纳入出让合同明确约定。因去产能工业企业退出、城市老工业区改造等确需改变工业用地用途，进行自主开发的，要严格按照国家和省相关文件规定，根据限定的范围和支持的产业类型，依法依规按程序调整用途，并按市场价补缴土地出让价款。

（十四）严格规范规划条件调整程序。符合法律法规政策规定并经政府常务会议审议决定同意改变用途、容积率等规划条件的，国土资源管理部门应当组织开展地价评估，核定需补缴地价款。在签订变更协议或重新签订出让合同前，应将土地使用条件变更内容、拟补缴土地出让价款等内容向社会公示，公示时间不得少于5个工作日。公示无异议后，按程序办理相关手续，并将结果向社会公开。

## **六、严格土地供应监管**

（十五）实行土地出让全程纪实制度。各地要充分利用科技手段推进土地出让信息公开，对土地出让方案编制、集体决策审批、土地出让公告发布、报名资格审查、底价制定和出让结果公示等重要环节要做好痕迹管理，土地公开交易活动要开展现场记录和全程摄像，对土地出让全过程中相关纸质、电子和其他各项实物资料要全部存档，并建立土地出让台账，做到有案可查，实现责任可追溯。

（十六）强化土地供后监管。各地国土资源管理部门要建立价款缴纳、建设项目开竣工等合同履行事项预警提醒、现场核查等制度，督促受让人依法依规履约。市级以上国土资源管理部门要进一步完善土地利用动态巡查通报机制，监督落实动态巡查任务，建立动态巡查率与下一年度土地利用年度指标挂钩机制。

（十七）严格查处违法违规行为。国土资源管理部门要严格执行各项土地出让相关法律法规，对应当招标拍卖挂牌出让而协议出让土地使用权、擅自批准调整土地使用条件、与投标人（竞买人）恶意串通、故意设置不合理条件、操纵出让结果等违反土地出让管理规定的，要按照相关法律法规规定的上限重典问责、严肃查处，

应当给予党纪处分的，移送党的纪律检查机关处理；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

本《通知》有效期 5 年。

四川省国土资源厅

2017 年 7 月 10 日