

# 兰考县人民政府文件

兰政〔2015〕15号

---

## 兰考县人民政府 关于进一步规范土地市场管理秩序的 意见

各乡镇人民政府，县政府各部门：

为了进一步加强土地市场管理，规范土地市场秩序，防止国有土地资产流失，遏制土地违法违纪问题发生，优化土地资源配臵，按照《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）和《土地储备管理办法》（国土资发〔2007〕277号）文件精神，现就进一步规范我县土地市场管理秩序提出以下意见：

### 一、加强对土地一级市场的调控

续；放开、搞活二级市场，凡转让、出租、抵押、入股、赠与等土地使用权的交易，在依法缴纳各种税费后，材料齐全的，由县国土资源局办理相关手续。

（二）严禁土地使用权场外交易。转让、出租、抵押、作价出资、入股、赠与等土地使用权的交易，人民法院判决、裁定涉及土地使用权的转让都必须在县国土资源局土地交易中心进行。对依法应当实行土地使用权公开交易而未实行的，土地使用权公开交易未按法定程序进行的，土地使用权出让金或者其它土地价款未缴清的，以及法律法规规定交易无效的其它情形，县国土资源部门不得办理土地变更登记手续，各相关部门也不得为其办理有关手续。

（三）切实加强地价管理。县政府依法定期调整、公布城镇基准地价，指导调控土地市场价格，并设立政府出让土地最低保护价。土地使用权出让必须通过有资质的土地评估机构进行地价评估，科学合理确定土地出让价格。转让土地实行土地交易价格申报制度，转让土地价格明显低于市场价的，县政府行使优先购买权。

（四）进一步加强国有土地收益的征收和管理。土地出让金、土地租金等国有土地收入，全额缴入县财政专户，纳入预算管理。任何单位或个人均不得减免和挤占挪用土地出让金、租金等土地收益。经县政府批准改变容积率的，依法追缴土地出让金、补缴税费。



(五) 加强对保障性住房用地的管理。严厉打击假借建设保障性住房名义改变土地用途、从事商品房和其它经营性开发牟取暴利的行为。

#### 四、大力推进土地储备制度

(一) 县政府垄断土地一级市场，由县国土资源部门对城乡建设用地实施“五统一”管理，即“统一规划、统一征地、统一开发、统一管理、统一出让”。

(二) 县政府成立土地储备工作领导小组，县土地储备工作领导小组在县政府的领导下开展工作，负责有关土地储备的方针、计划、开发、利用、供应与资金决策，负责土地储备和征地拆迁的组织、协调、督促。

(三) 城乡规划区内需要调整使用的存量土地、旧城改造用地和新增建设用地及其它依法可以纳入储备的土地，都必须纳入政府统一收购储备的范围，县政府根据不同情况采取实物储备、红线储备等不同储备方式。

(四) 土地储备领导小组成员单位之间相互配合、各司其职，做好土地储备的相关工作。在土地储备中涉及征收土地的，产业集聚区和各镇人民政府在国土资源、财政、住建、社保等部门的指导下，负责做好征地、拆迁、安置等具体工作。

(五) 县政府建立土地储备库，根据年度新增建设用地的计划、城市建设年度计划、土地需求状况，确定建设用地规模。进入土地市场的建设用地，都必须从土地储备库中调拨供应。

(六) 土地储备资金来源包括：县财政部门从已供应的储备土地收入中安排的资金；储备机构依法举借的银行及其它金融机构贷款；县财政部门批准可用于土地储备的其它资金；上述资金产生的利息收入。

(七) 土地储备贷款实行年度计划，并与年度土地储备计划、土地储备资金预算相衔接，由县土地储备中心提出申请，经县国土资源和县财政部门审核同意，报县政府批准后执行。

#### 五、清理整顿闲置土地和取缔隐形市场

(一) 县国土资源部门要对闲置土地依法依规进行处置。根据闲置土地的不同情况，进行分类处置：一是对闲置两年以上的，依法收回土地使用权，一律予以无偿收回；二是对闲置一年以上两年以内，依法征收土地闲置费；三是对受“政府及政府有关部门的行为”或者“动工开发必须的前期工作”等因素影响开发建设的，予以督促限期开发。同时，要加强对建设用地的跟踪、监督和管理，督促用地单位按出让合同进行开发建设，避免新的闲置土地出现。

(二) 严肃查处非法征地、批地、占地和非法转让、出租、抵押土地的行为。禁止农民集体土地非法入市。任何单位和个人不得以任何名义擅自与乡镇、村、组或其它集体经济组织签订征地、租赁协议作为非农建设用地，已经签订的协议无效，并由县国土资源部门依法查处。严禁利用建设项目、规划许可证和用地红线图等形式变相炒买炒卖“地皮”。以出让方式取得的国有土地



使用权，未按法律规定的期限和条件开发利用的，其土地使用权不得转让，非法转让的，由县国土资源行政主管部门依法查处。国有土地使用权转让必须依法进行土地权属变更登记，未经登记的，转让行为无效。

(三) 规范土地审批行政行为。县国土资源部门对建设用地审批管理、土地资产处置等要严格执行办文制度，所有报件和批文均按规定程序办理。要增强服务意识，将办事制度、程序、标准、期限和责任向社会公开。要健全各类审批事项的内部会审制度，农用地转用、土地征收、用地审批、土地资产处置、供地价格确定等，一律要经过内部会审，集体决策。

## 六、切实加强对土地市场建设的领导

(一) 县政府高度重视土地市场建设，建立土地管理领导负责制。县国土资源部门要认真履行职责，按照国家土地市场管理的有关政策和法规，认真研究制定土地使用权招拍挂、土地有形市场建设、土地交易规则、土地储备等加强土地市场建设的制度和办法。

(二) 县发展改革、监察、财政、人行、规划、住建、房产、产业集聚区等有关部门要积极配合、支持土地市场建设工作。出台涉及土地市场问题的政策规章，应事先征求国土资源部门的意见。强化对土地市场的监督，特别要加强对土地招拍挂出让情况的监督检查。对经营性项目用地，不按规定进行招拍挂出让的，其交易行为一律无效，县国土资源行政主管部门和房产管理部门

不予核发土地使用权证和房屋所有权证，不予办理销售许可和新建房屋初始登记手续。对土地征收、供应、交易过程中的违法违规行爲，要依法依规严肃查处。



兰县人民政府

关于进一步规范土地市场管理秩序的

意见

兰县人民政府，各镇人民政府：

为了进一步加强土地市场管理，规范土地市场秩序，防止国有资产流失，遏制土地违法违纪问题发生，优化土地资源配置，根据《中华人民共和国土地管理法》、《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2002〕15号）和《土地储备管理办法》（国土资部令〔2007〕27号）文件精神，现就进一步规范土地市场管理秩序提出如下意见：

兰县人民政府、各镇人民政府、各镇人民政府负责人签字

