

# 周口市人民政府文件

周政〔2017〕10号

---

## 周口市人民政府 关于严格执行国有建设用地使用权招拍挂出让 制度进一步规范土地出让管理工作的意见

各县（市、区）人民政府，市经济开发区、东新区、港口物流产业集聚区管委会，市人民政府有关部门：

为严格执行土地招拍挂出让制度，进一步规范土地出让行为，根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）、《国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》（国土资发〔2011〕63号）、《河南

省人民政府关于进一步加强土地开发利用管理的若干意见》（豫政〔2011〕27号）、《河南省人民政府关于进一步加强节约集约用地的意见》（豫政〔2015〕66号）等有关法律法规和政策精神，结合我市实际，提出如下意见：

## **一、严格执行土地招拍挂出让制度**

国有建设用地使用权招拍挂出让制度是市场配置国有经营性用地的基本制度，对于充分体现公开、公平、公正竞争和诚实守信的市场基本原则，抑制行政权力干预市场，从源头上防治土地出让领域腐败有着非常重要的作用。各县（市、区）要从完善土地市场机制、执行廉政纪律的基本要求出发，严格执行《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》，工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，一律以招标、拍卖或者挂牌方式出让。不得以合作开发、招商引资、旧城改造、国有企业改革、历史遗留问题等名义，对应当实行招拍挂出让的土地采用划拨方式或协议出让方式进行供应。各县（市、区）要提高公开拍卖出让土地的比例，真正做到公开、公平、公正，杜绝暗箱操作，防止腐败行为发生。

## **二、认真执行土地供应政策**

（一）实行“净地”出让。土地出让前，存量国有建设用地要依法将地上建（构）筑物拆迁安置完毕，新增国有建设用地要依法完成征地拆迁补偿安置工作，不得“毛地”出让。拟供应地

块要依法进行土地调查和确权登记，确保地类清楚、面积准确、权属合法、没有纠纷。

（二）严格执行商品住房用地单宗地出让面积规定，不得将两宗以上地块捆绑出让。县（市）和建制镇的商品住宅用地单宗地出让不得超过 7 公顷、周口市中心城区的商品住宅用地单宗地出让不得超过 14 公顷。

（三）凡列入《限制用地项目目录》的建设项目，必须符合目录规定条件，各级国土资源管理部门方可办理相关手续。

（四）凡列入《禁止用地项目目录》的建设项目或者采用所列工艺技术、装备、规模的项目，各级国土资源管理部门不得办理相关手续。

（五）凡采用《产业结构调整指导目录》明令淘汰的落后工艺技术、装备或者生产明令淘汰产品的建设项目，各级国土资源管理部门不得办理相关手续。

（六）禁止设定有碍市场公平、公正、公开的出让条件。

（七）禁止任何单位和个人特别是领导干部以打招呼、批条子等形式插手干预土地招拍挂工作。

（八）禁止恶意串通、围标串标、虚假出让。

### **三、进一步规范招拍挂出让程序**

（一）进一步强化土地利用年度计划和土地供应计划管理。各县（市、区）国土部门要严格按照《国有建设用地供应计划编

制规范（试行）》，会同相关部门共同编制土地出让计划，定期发布土地供应信息，明确相关地块出让条件，严格按照土地利用年度计划和土地供应计划组织供应土地。

（二）科学规范土地出让定价机制。各县（市、区）国土部门要根据拟出让地块的条件和土地市场情况，依据《城镇土地估价规程》，委托评估单位对拟出让地块的正常土地市场价格进行评估。在确定价格过程中，竞买保证金、起始价、加价幅度等必须集体决策、综合确定，集体决策确定的起始价不得低于国家、省规定的土地出让最低价标准。

（三）认真编制出让方案。各县（市、区）国土部门要按照土地出让计划，会同同级规划、建设等有关部门，共同拟定招标采购挂牌出让地块的出让方案，报经市、县级人民政府批准后组织实施。出让方案包括拟出让地块的具体位置、四至、用途、面积、年限、土地使用条件、供地时间、供地方式、建设时间等。

（四）拓宽土地出让信息发布渠道。及时向社会公开发布出让公告。土地出让公告应在招拍挂出让前 20 日，在土地有形市场或指定的场所、媒介公开发布。

#### **四、细化土地出让合同管理**

土地出让合同是约定出让方和受让方权利义务的具有法律效力的规范性文书，也是防止违规操作的重要手段，必须严格执行，规范管理。

（一）必须使用国土资源部统一配号的出让合同，未经国土资源部统一配号的出让合同为无效合同，不具有法律效力。

（二）土地出让成交后，竞得人应当按照成交确认书约定的时间与出让人签订出让合同，不得拖延合同签订时间。对于房地产用地，必须在 10 个工作日内签订出让合同；对于工业用地，竞得人应在 6 个月内依法办理工业项目立项、环境影响评价等报批手续后签订出让合同。

（三）土地出让合同应当明确约定容积率等规划条件、开工、竣工时间、双方权利义务、用地标准的控制性要求及应承担的违约责任。

（四）应当按照公告的付款方式一次或分期缴纳土地出让金，不得随意变更公告的付款方式。

（五）必须严格履行出让合同约定条款。

## **五、加强土地出让金征缴**

（一）土地使用权人应当按照合同约定的时间缴纳土地出让金，逾期按照约定的数额缴纳滞纳金。

（二）土地出让金应当全额缴入地方国库，各县（市、区）财政部门要按照规定，统一使用土地出让金专用票据，不得开具其他票据抵顶出让金专用票据。

（三）各级国土部门和其他部门不得设立土地出让金账户，不得代收、滞留土地出让金。

（四）严格实行“收支两条线”。不得违反规定通过签订协议等方式，将应缴地方国库的土地出让收入，由国有土地使用权受让人直接将征地和拆迁补偿费支付给村集体经济组织或农民等。严格实行土地出让金专项支出管理。

（五）坚决杜绝擅自减免、挤占、截留、挪用应缴国库的土地出让收入。任何部门和单位不得以招商引资、旧城改造、国有企业改制等各种名义减免土地出让收入，实行“零地价”，甚至“负地价”，或者以土地换项目、先征后返、补贴等形式变相减免土地出让金，不得随意减免滞纳金。

（六）健全土地出让金催缴机制。各县（市、区）要建立和完善土地供应及价款缴纳台账，跟踪缴款进程，对到期应缴未缴的发出限期缴款通知书，及时征收入库。需延期缴清土地出让金的，应经市、县级人民政府国有土地出让会审会研究同意。

## **六、加大土地供后监管和违法违规违约用地处置力度**

（一）加强建设用地全程监管制度建设。土地供应后，各县（市、区）国土部门要及时将已供应土地的位置、面积、用途、土地综合价款、容积率、开竣工时间等通过土地市场动态监测与监管系统上报国土资源部，并在中国土地市场网及当地土地有形市场公开。同时，加强建设项目开工、竣工、投资强度、容积率和闲置情况动态巡查，通过信息公示、预警提醒、现场核查、竣工验收、闲置土地查处、建立诚信档案等手段，实现对建设用地

供后开发利用的全程监管。要及时发布土地出让计划、出让公告、出让结果等动态信息，广泛接受社会监督。

（二）加大违法违规违约用地查处力度。一是加大闲置土地处置力度。严格按照国家、省及我市土地管理政策规定加大闲置土地处置力度，对企业自身原因造成的土地闲置，闲置满一年不满两年的，应依法收缴土地闲置费；土地闲置满两年且未开工建设的，无偿收回国有建设用地使用权。闲置土地设有抵押权的，同时抄送相关土地抵押权人。对因政府及部门造成的闲置土地，由县（市、区）国土部门按《闲置土地处置办法》提出处理意见报当地政府处理。二是加大违法违规违约房地产开发企业信息公开力度。要定期将闲置土地及欠缴土地出让价款的房地产开发企业名单在当地媒体上公布，接受社会监督。按规定应解除土地使用权出让合同的要解除土地使用权合同。三是要建立房地产开发企业履约情况及土地利用开发情况制度，对有违约违规行为的企业要客观记录，视情形依照有关规定禁止其参加新的土地竞买。

本意见下发之日起，各县（市、区）要认真对照本意见，对近年来招拍挂出让土地进行一次全面自查自纠，主动进行整改，严防出现违法违纪行为，严格规范土地市场秩序。



2017年7月12日



周口市人民政府办公室

2017年7月12日印发