

# 南京市高淳区人民政府文件

高政发〔2018〕21号

## 关于印发《高淳区进一步规范经营性建设用地招标 拍卖挂牌出让管理工作的实施意见》的通知

各镇人民政府（街道办事处），开发区、国际慢城，区府各部门、  
区直各单位：

经研究同意，现将《高淳区进一步规范经营性建设用地招标  
拍卖挂牌出让管理工作的实施意见》印发给你们，请认真遵照执  
行。

南京市高淳区人民政府

2018年1月24日

抄送：区委各部门，区人大、政协办公室，区法院、检察院，区人武  
部，区群团。

南京市高淳区人民政府办公室

2018年1月24日印发

共印140份

# 高淳区进一步规范经营性建设用地招标采购挂牌 出让管理工作的实施意见

为进一步加强全区经营性建设用地招标采购挂牌出让管理工作，规范土地出让行为，健全土地出让长效管理机制，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）等法律法规规定，现就全区关于进一步规范经营性建设用地招标采购挂牌出让管理工作提出如下意见：

## 一、强化前期工作，确保土地出让规范有序

**（一）明确经营性建设用地范围。**商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性建设用地必须以招标采购挂牌的方式出让。根据投融资体制改革的要求，对可以使用划拨土地的能源、环境保护、保障性安居工程、养老、教育、文化、体育及供水、燃气供应等项目除可按划拨方式供应土地外，鼓励以出让、租赁方式供应土地，支持以国有建设用地使用权作价出资或入股的方式提供土地。

**（二）强化规划计划管理。**根据经济社会发展规划、土地利用总体规划、城市和镇总体规划、土地利用年度计划、产业政策和土地市场状况，科学编制年度建设用地供应计划，并对经营性建设用地予以单列，经区人民政府批准后组织实施。要及时向社会公开拟出让土地的范围、用途、容积率、建筑密度等规划条件。

**（三）严格执行经营性建设用地储备制度。**各镇街要将拟出让的经营性建设用地纳入政府土地储备。拟出让的经营性建设用

地，必须达到依法批准、落实征地拆迁、安置补偿到位、权属明晰、规划条件明确、无法律纠纷等条件。严禁未批先征、未批先建或未供先用。

**（四）科学拟定土地出让方案。**要严格按照国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）（国土资发〔2006〕114号）要求，组织有关部门共同拟订土地出让方案。土地出让方案应包括拟出让地块的位置、用途、面积、年限、出让方式、出让时间、土地使用条件、出让起始价的确定原则和依据等内容。土地出让方案拟定完成后，报区人民政府批准，组织实施。

**（五）禁止违规设定前置条件。**在经营性建设用地出让中，不得违反规定在出让方案、出让公告以及相关出让文件中设定影响公平公正竞争的限制性条件，以及其他具有排他性的前置条件。

## **二、坚持集体决策，防范土地出让领域廉政风险**

**（六）严格执行集体决策制度。**要进一步加强区土地出让领导机构的决策作用，按照“专业评估、集体研究、结果公示”的要求，不断健全土地出让集体决策制度。决策过程要公开透明，有案可查，永久追溯。凡涉及土地用途、容积率改变等强制性内容调整的，必须按法定程序进行报批；涉及经营性建设用地出让方案审批、出让起始价确定等内容调整的，均以集体会审的方式由土地出让领导机构集体决策。

**（七）严格土地出让方案审批。**区土地出让领导机构，要依据国家有关法律法规、产业政策和供地政策，严格审查土地出让

方案，确保方案的合法性和可行性。不得在土地出让前以会议纪要、签订投资协议等方式干预制定出让方案，倒置土地出让决策程序。土地出让起始价必须严格依据土地估价结果、供地政策和土地市场行情等，集体研究，综合确定。

**（八）严格规划条件调整。**经营性建设用地出让后，原则上不允许调整既定规划条件；因城乡规划调整、公共利益需要、政策变化确需调整规划条件的，应按程序由建设单位或个人向城乡规划主管部门申请，城乡规划主管部门经论证并采取公示、听证会、座谈会等形式听取利害关系人意见后，提请区城乡规划委员会依法审查，最终报区土地出让与储备工作领导小组会审定。经批准调整容积率的，要按照批准调整时的地价，核定应补缴的土地出让价款。

### **三、严格落实制度，确保土地出让公开公平公正**

**（九）切实落实土地出让招标拍卖挂牌制度。**商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性建设用地除特殊情况外，必须按照《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）的程序公开出让土地使用权。

**（十）不断规范土地出让信息公开工作。**经营性建设用地使用权出让公告、成交情况等供地信息，要及时在江苏土地市场网、土地有形市场及有效媒体上公开发布。在其他媒体和网站所发布的相关内容必须与江苏土地市场网所发布的内容一致。

**（十一）加强土地出让合同管理。**经营性建设用地出让成交后，按照《成交确认书》规定的时间签订土地出让合同，并按照

合同约定交纳土地出让价款。土地出让合同必须明确约定土地面积、用途、容积率、建筑密度、交地时间、出让价款缴纳时间及方式、开竣工时间、违约责任处理等内容。受让人逾期不签订合同的，视为违约，竞买保证金冲抵违约金。已签合同不履行合同约定应收回土地使用权的，由政府依法收回并按规定程序重新出让。

#### **四、严格监督管理，促进依法依规管地用地**

**（十二）严格实行土地出让收支两条线管理。**土地出让收入要全额纳入财政预算，实行收支两条线管理。任何部门和单位不得以任何名义减、免、缓交土地出让价款，不得以任何方式让企业参与土地出让收益分成。要建立土地出让价款缴纳提醒、备案制度。未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得办理《不动产权证》，也不得按出让价款缴纳比例分割办理《不动产权证》。

**（十三）健全落实批后监管制度。**区发改、规划、国土、房产及城建等部门要根据各自职责，健全落实批后监管制度。要加强对出让土地开竣工时间、土地用途、容积率、绿地率、建筑密度等规划设计条件的监管。对未按合同约定的用途或规划条件建设、未及时开竣工等情况要依法依规进行处理并向社会公示，纳入企业诚信档案。

**（十四）加强闲置土地处置。**要按照节约集约用地的原则，加强对闲置土地的监管和处置，提高土地利用效率。对涉嫌闲置土地的，要及时按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）的规定及程序进行处置。对土地使用权人因自身原因导致

未按照出让合同约定的时间动工开发，或中止开发建设满一年以上的，收缴闲置费；对土地使用权人未按照出让合同约定的时间动工开发，或中止开发建设满两年以上的，依法收回土地使用权，并按程序重新出让。房地产开发用地投资达不到投资总额25%以上的（不含土地出让价款），不得以任何方式转让土地。

**（十五）严厉查处干预土地出让行为。**各级干部要切实增强土地出让领域廉政风险防控的责任意识，不得滥用手中权力，以打招呼、批条子、私下授意等各种形式干预土地出让工作；不得以合作开发、解决历史遗留问题等名义规避招标采购挂牌出让；不得以先行立项、先行选址定点等方式预先确定用地单位，再补办招标采购挂牌出让手续；不得擅自批准调整土地用途、容积率、建筑密度等规划条件或者减免土地使用权出让价款；对不按出让合同约定条件建设的，不得通过工程验收。对违反相关规定的人员，依法依规严肃追究责任，涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

本意见自2018年1月24日起施行。