

重庆市人民政府关于 进一步规范土地出让管理工作的通知

渝府发〔2010〕113号

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

为切实加强土地利用管理，规范土地交易行为，落实土地供后监管责任，建立公开、公平、公正的土地市场秩序，根据《重庆市人民政府关于印发重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法的通知》（渝府发〔2008〕119号）、《重庆市人民政府关于加强国有经营性建设用地使用权公开交易成本审计评估的通知》（渝府发〔2008〕122号）以及工程建设领域突出问题专项治理有关工作要求，现就进一步规范土地出让管理工作有关事项通知如下：

一、进一步加强土地出让管理

（一）严格执行土地招拍挂出让制度。采取招拍挂方式出让国有建设用地使用权是当前国家土地供应的一项基本制度，对规范土地市场秩序、预防腐败行为、防止国有资产流失等具有十分重要的意义。各区县（自治县）人民政府要高度重视土地招拍挂出让工作，

切实加强招拍挂出让各个环节的监管，规范土地交易行为。一是除公共租赁住房、城市拆迁安置房、农村征地拆迁安置房用地可采取划拨或协议出让方式供地外，商品住宅用地和经营性用地必须按规定招拍挂出让。二是坚持规划先行。规划部门应依据经依法批准的详细规划等提出拟出让地块规划条件，没有取得规划主管部门提供的规划条件的，不得出让国有建设用地使用权。规划部门应深化拟供地块规划设计条件，对个别重点区域的重要地块出让，规划部门可组织编制设计方案，国土部门带设计方案进行招拍挂出让。三是推行“净地”出让。土地出让应坚持城市建设整体实施的原则，出让范围应当是规划部门依据经依法批准的详细规划确定的建设用地范围。拟供宗地周边城市(镇)公共道路、公共绿化等城市(镇)公共基础设施用地不得纳入供地范围。土地出让前，存量的国有建设用地，要依法将地上建(构)筑物拆迁安置完毕；新增建设用地应当依法实施完毕征地拆迁补偿安置。四是控制单宗地出让面积。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，主城区商品住宅用地单宗地出让不得超过20公顷。五是进一步强化纪律及责任追究。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，禁止在房地产开发用地招拍挂出让中设定有碍市场公平、公正、公开的条件；禁止提供虚假文件，隐瞒事实，采取行贿、恶意串通等非法手段取

得土地使用权；禁止以合作开发、招商引资、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供应。行政机关、土地交易机构工作人员及包括土地竞买人在内的土地出让活动参与人有以上情形之一的，由任免机关、监察机关视其情节追究有关人员责任；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理。

（二）严格土地成本审计（评估）及认定。一是市房地产评估和经纪协会要从行业管理角度强化对土地审计（评估）机构及从业人员的监管，土地评估报告须经市房地产评估和经纪协会备案。二是加强土地成本支出管理，定期对土地成本支出情况进行审计，防止国有资产流失。

（三）严格未批先建土地出让管理。国有经营性用地未经招拍挂出让就先行建设的地块，由区县（自治县）人民政府对违法建筑予以没收，并由土地储备机构储备，择机招拍挂出让。实施违法建设的单位和个人，不得参与该宗土地的竞买。

（四）加快网上土地交易平台建设。国土部门要加快建设网上土地招拍挂出让平台，通过网络直接进行报名，适时开展网上竞价，使土地招拍挂出让更加公开、透明，进一步降低行政成本，提高工作效率，防止腐败行为的发生。

二、进一步强化对土地出让后增加建筑面积补交土地综合价款的管理

(一)调整增加建筑面积补交土地综合价款计算规则。自2011年起,由国土部门在上年年末组织评估机构或地价监测机构对当年每一个土地级别对应的商业、住宅、工业综合楼面地价进行评估并对外公布。凡在次年内申办增加建筑面积补交土地综合价款的,按增加的建筑面积乘以经评估的对应用途的综合楼面地价的方式计算应补交的土地综合价款;若公布的评估楼面地价低于该宗地原取得时招拍挂出让成交综合楼面地价的,按该宗地招拍挂出让成交综合楼面地价补交土地综合价款。对地价涨幅明显地区的重点区域公布的评估楼面地价或宗地出让时成交综合楼面地价低于相邻地块半年内市场成交平均楼面地价30%以上的,按相邻地块市场成交平均楼面地价补交土地综合价款。在以上规则公布实施评估综合楼面地价之前,自本通知印发之日起,按申请修订合同时的宗地评估综合楼面地价的方式办理。

(二)优化修订出让合同管理。一是工程建设规划许可建筑面积超出出让合同约定时,应及时修订土地出让合同,并按申办修订合同时的规定补交土地综合价款。二是对相邻地块若为同一土地使用者的,经规划部门批准优化作为一个项目实施的,其原合同约定的计价建筑面积可调剂使用,并按后一个合同的出让终止年限为

准，修订出让合同。三是规划明确的地下建筑用途为车库的，除有市政府特殊政策外，按修订出让合同的时点减半征收土地出让金；地下建筑用途为商业、管理用房的，按修订出让合同的时点全额征收土地出让金。四是对在土地出让合同中未约定具体建筑规模的历史遗留问题，按土地出让时或之后规划部门首次确定的规划指标核定原土地出让合同建筑规模；土地出让后规划部门首次确定规划指标在政府首次批准该宗地所在片区城市（镇）控制性详细规划之后的，按政府首次批准该宗地所在片区城市（镇）控制性详细规划指标核定原土地出让合同建筑规模。

（三）规范误差范围内增加建筑面积补交土地综合价款工作。工程项目竣工验收时，验收（复核）建筑面积不超过规划许可面积2%的为正常误差范围。对违法增加建筑面积的，由规划部门依法处罚并按相关规定办理。工程竣工验收后，房屋测量增加的建筑面积由企业直接补交土地综合价款后办理相关产权登记等手续。

三、进一步规范土地储备管理

（一）明确土地储备机构储备土地范围。主城区5473平方公里范围内的土地原则上由市级储备机构储备。区级储备机构可对危旧房改造、城中村改造以及2公顷以下的零星地块进行储备。具有储备职能的园区公司，可对市政府批准的园区土地进行储备。

(二)加快储备土地拆迁整治进程。土地储备严格实行计划管理,各储备机构要编制年度土地储备计划和整治供应计划,积极筹措资金加快土地拆迁整治步伐,市级土地储备机构要按照各地城市建设进程要求,加快推进已征土地的征地拆迁安置,适时开展土地开发整治工作,储备土地拆迁整治完毕后,方可依法对外供应,确保土地供应后按期交付。

(三)加强土地储备机构廉政建设。各区县(自治县)人民政府要重视土地储备机构的党风廉政建设工作,切实加强党风廉政教育和国有资产监管,建立健全反腐败长效机制,严肃惩治土地储备中的各种腐败行为。

四、进一步完善土地出让收支管理

(一)调整主城区规划区土地出让收入分配范围。为增强扩城建设统筹能力,自2011年1月1日起,将主城区规划区土地出让收入市级征收范围由2616平方公里调整为5473平方公里。主城区规划区5473平方公里范围内的土地出让收入全额缴入市级财政,土地出让金和增值收益市与区按55:45分成。

(二)明确国有土地收益金、公共租赁住房建设资金计提比例。一是市级土地储备机构收购储备土地,整治后形成的土地收益上缴市级财政,统一转作市级国有土地收益金,专项用于主城区范围内土

地收购储备整治；市级财政按土地出让金的6%集中的国有土地收益金，统筹用于整治市级土地储备机构储备的土地和弥补主城范围的被征地农民养老保险资金的不足。二是凡属区县（自治县）人民政府出资整治土地出让产生的土地出让收入，统一按土地出让金的6%建立国有土地收益金，专项用于土地整治和弥补被征地农民养老保险资金的不足。三是根据《重庆市人民政府关于印发重庆市公共租赁住房管理暂行办法的通知》（渝府发〔2010〕61号），从2010年7月1日起，市级财政按土地出让金的5%计提公共租赁住房建设资金，专项用于主城区公共租赁住房建设资本金投入和建设贷款还本付息等。主城区外各区县（自治县）可比照执行。

（三）严格执行土地出让收支管理制度。各区县（自治县）要认真贯彻落实《财政部国土资源部中国人民银行监察部审计署关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74号）精神，将土地出让收支全额纳入基金预算管理和财政预决算报告，并向同级人大报告。要严格按照土地出让收入管理体制，将土地出让收入全部通过非税收入征管系统缴入区县（自治县）金库。严格执行10个工作日将非税系统征收的土地出让收入清算缴入地方国库的规定，不得超时滞留已收缴的土地出让收入。

（四）规范土地出让金优惠政策兑现管理。对各区县（自治县）人民政府土地出让金征收有优惠政策的项目，其土地出让金征收标

准按申办时的政策和标准征收后，再由财政、国土部门按区县（自治县）人民政府出台优惠政策时土地出让金征收标准核定兑现优惠金额。

五、进一步加强土地供后监管和违法违规违约用地处理

（一）落实土地供后监管责任。土地供应后，各区县（自治县）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、重庆市国土房管局公众信息网及当地土地有形市场和媒体公开。同时，要加强土地出让合同监管，落实专门的机构和队伍加强对已供土地的开工、竣工、开发建设进度等情况实施巡查，对未按期开工、竣工的要查明原因，及时在土地市场动态监测与监管系统中监测、更新已供应土地的开发利用情况。各区县（自治县）规划、建设等部门要全力配合国土部门开展供后监管工作。

（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。各区县（自治县）人民政府要高度重视闲置土地处置工作，严格按照国家及我市土地管理法律法规及政策规定加大闲置土地处置力度。对企业自身原因造成的闲置土地按以下方式处置：土地闲置半年以上一年以内的，按出让价款的 10%征收土地闲置费；土

地闲置一年以上两年以内的，按出让价款的 20%征收土地闲置费；土地闲置两年以上的，应当依法收回土地使用权。对因政府及部门造成的闲置土地，由区县（自治县）国土部门提出处理意见报当地政府处理，处理时间原则上不得超过一年。二是加大土地出让价款追缴力度。各区县（自治县）要建立和完善土地供应及价款缴纳台账系统，对到期应缴未缴的发出限期缴款通知书，及时征收入库。因企业自身原因欠缴的，必须按土地使用权出让合同约定加收滞纳金、违约金。三是加大违法违规违约房地产开发企业信息公开力度。各区县（自治县）国土部门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，同时抄送规划、建设、工商、银监、证监等部门。按规定该解除土地使用权出让合同的要解除土地使用权合同，或者按规定申请人民法院强制执行。四是各区县（自治县）要建立房地产开发企业履约情况及土地利用开发情况评级制度，对有违约违规行为的企业要客观记录，并予以降级处理，视情形依照有关规定禁止其参加新的土地竞买。

（三）明确欠缴土地出让价款滞纳金免缴范围。一是如竞得人以外资结汇形式缴纳土地综合价款，非因企业原因无法及时办理结汇事宜导致未能按时付款，且欠缴时间在 6 个月以内的，经竞得人申请，国土部门会同财政部门审查同意，可免缴相应滞纳金。二是

土地竞得人前期参与了已竞得宗地的整治或拆迁,并垫付了一定金额的资金,但因区政府或市级储备机构未能及时归还企业垫付的资金,导致企业未能按时付款且欠缴时间在6个月以内的,经区政府或市级储备机构书面说明,国土部门会同财政部门审查同意,可免缴相应部分的滞纳金。三是因区政府或市级储备机构不能按时交地或不能履行竞买时的条件(如不能按时拆迁完毕等),经交地责任人及竞得人书面申请、区政府或市级储备机构书面说明,国土部门会同财政部门审查同意,可对等免除滞纳金及违约金。四是因不可抗力(如银行支付系统故障等)造成竞得人不能按时缴款的,经有关部门书面说明,国土部门会同财政部门审查同意,可免交相应部分的滞纳金。五是除前述四种情形以外的,经国土、财政部门共同商议提出意见,报市政府审定后方可减免。

二〇一〇年十一月十六日