

永嘉县人民政府办公室文件

永政办发〔2022〕52号

永嘉县人民政府办公室 关于进一步规范土地开发出让工作的意见

各功能区管委会，各乡镇（街道）人民政府（办事处），县政府直属各单位：

为维护公平公正的土地市场秩序，促进土地节约集约利用和土地市场平稳健康运行，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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》和《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规

定》（国土资源部令 39 号）、《浙江省地质灾害防治条例》、《浙江省人民政府办公厅关于加强土地出让管理工作的通知》（浙政办发〔2015〕130 号）等有关规定，经县人民政府同意，现就进一步规范土地开发出让工作制定如下意见：

一、健全土地出让决策机制

（一）加强土地出让计划管理。各功能区、乡镇（街道）要按照“总量控制、城乡统筹、节约集约、结构合理、供需平衡”的原则，科学制定土地出让计划，并严格按计划执行，做到土地出让规模适度、有序推进，防止出现闲置土地、低效土地。

（二）完善土地出让决策程序。各功能区、乡镇（街道）要建立健全土地出让协调决策机制；涉及重大事项要及时向县人民政府报告。土地出让要按照“专业评估、集体研究、依法决策、结果公示”的要求，县自然资源和规划局要依法履行土地出让管理职责，决策过程做到公开透明、有案可查、永久追溯。

（三）健全土地出让定价程序。土地出让起拍（始）价及底价，必须严格按照《国土资源部办公厅关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅发〔2018〕4 号）的要求进行评估，并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况，经县经营性用地出让联席会议集体研究确定。对估价结果的采用情况及其理由，要纳入集体决策的记录文件，存档备查。

二、规范土地出让公告

(一) 禁止违规设定竞买条件。在出让土地时，不得违规在土地出让公告及相关出让文件中为特定竞买人设定以下前置条件：

1. 要求竞买人必须具备已建成项目达到一定数量的营业额、纳税额、产值等经营业绩；

2. 要求竞买人必须具备已建成项目达到特定规模或标准的营业规模（面积）、建筑规模、建筑高度等建筑业绩；

3. 要求竞买人必须在行业协会、媒体公布的行业排名中达到名次，或提供特定品牌、特定企业愿意入驻的意向书（承诺书）等相关证明文件；

4. 要求竞买人必须具有特定资质条件或提供乡镇（街道）、开发区（园区、产业集聚区）、行业主管部门等的相关准入证明文件；

5. 要求竞买人必须是上市公司、国有企业或本市、县（市、区）企业；

6. 上述情形以外的其他具有影响公平、公正竞争的限制条件。

工业用地根据我县对经济转型、产业升级、节约集约等要求，统一决策部署而设置的产业类型、投入产出、生产技术要求等内容，不属于上述情形。土地出让公告发布后，不得在招标采购挂牌出让文件及竞买须知中加设排他性条件。

(二) 严格执行“净地”出让规定。拟出让的土地须征收拆迁补偿安置落实到位，没有涉及法律纠纷，土地权属清晰（原有

土地证或他项权利已注销或消除)，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，具备动工开发所必需的其他基本条件（水、电、路等到达拟出让宗地红线外围）的“净地”；不具备“净地”条件的，一律不得出让。

（三）规范城改项目出让行为。城改项目在出让时安置后剩余房源须由政府统一自持处置，不得出现“由受让人补交土地出让金后进入市场销售”等条款内容。城改项目的综合成本价按照县住建部门牵头、属地政府配合的工作机制，科学合理制定，报县自然资源和规划局纳入出让方案。

（四）明确地质灾害防治义务。涉及地质灾害防治的，由县自然资源和规划局在土地出让前依法委托地质灾害危险性评估，将地质灾害治理完成后才能出让。因受让人在施工过程中造成新的地质灾害，受让人应履行地质灾害防治义务，所需费用由受让人自行承担。明确开发建设单位要严格按照地质灾害危险性评估提出的结论和建议，落实相关防治措施。配套的地质灾害治理工程未经验收或者经验收不合格的，主体工程不得投入生产或者使用。

三、严格土地出让履约管理

（一）严格规划条件变更审批。土地出让成交后，一般不得改变土地用途和容积率等规划条件。确需变更土地用途和容积率等规划条件的，在符合《中华人民共和国城乡规划法》《浙江省城乡规划条例》等法律法规规定的前提下，应履行专家论证、公

示等程序；涉及修改所在地块控制性详细规划的，应依法修改规划，不得以会议纪要、抄告单等文件形式替代规定的变更程序。县自然资源和规划、住建等部门要加强土地出让后合同约定、规划条件执行情况的监督检查。

（二）规范土地价款变动收支。对经批准改变规划条件、导致土地出让价款发生变动的，县自然资源和规划局应当与土地使用权人签订《土地出让合同变更协议》，补缴或退缴地价款，补缴、退缴金额按规定组织评估后报县政府集体研究确定。不得采取“一事一议”“一案一策”的做法确定土地出让价款的补缴、退缴金额，不得未经评估、依据会议纪要、抄告单等文件或授意中介机构评估等方式确定补缴、退缴金额。县自然资源和规划局要严肃查处在土地估价过程中恶意串通、出具虚假失实评估报告的违规执业机构和人员，会同土地估价行业协会加强对土地估价中介机构的监管。

（三）依法处理违约违规行为。对通过行贿、恶意串通等非法手段中标或竞得土地，或在竞得土地后不及时签订成交确认书或出让合同、未按合同约定缴纳土地出让金、未按合同约定及时开（竣）工、未按合同约定用途或开发利用条件建设，或在土地出让及合同履行过程中产生纠纷的，要按照土地出让公告、文件合同约定及相关法律法规进行处理，确保实体和程序合法合规。切实加强土地市场诚信体系建设，探索构建土地市场信用信息平台，营造公开、公正、公平和诚实、守信的土地市场环境。

四、规范土地出让收支管理

(一) 严格“收支两条线”管理。规范土地出让财政收支制度，除地块内配套建设的幼儿园、社区服务中心等公建配套设施外，不得通过要求竞买人代建或无偿移交与出让地块无关的项目坐支土地出让收入。

(二) 不得违规减免土地出让价款。土地出让成交后，对未按合同约定足额缴纳土地出让收入，并提供有效缴款凭证的，不予核发国有土地使用权证，不得按土地出让价收入缴纳比例办理土地使用权分期分割登记手续。各地、各有关部门要严格执行国家和省有关规定，不得以任何名义少征、减免土地出让收入和违约金，也不得以解决历史遗留问题、以土地换项目、以土地作补偿、先征后返、奖励补贴等形式变相减免土地出让收入或进行虚假招标采购挂牌出让土地。

(三) 规范土地出让支出管理。严格按照政策规定，科学合理安排国有土地使用权出让支出，不得随意扩大支出范围，不得侵害被征地农民合法权益。土地出让支出要重点向新农村建设倾斜，逐步提高用于农业开发和农村基础设施建设的比重。同时，要严格按照规定从国有土地使用权出让收入中计提有关专项资金，确保相关专项事业健康发展。对应上缴上级财政的专项资金，要及时足额上缴。

本意见自 2023 年 1 月 9 日起施行。

永嘉县人民政府办公室

2022年12月5日

抄送：县委各部门，县人大办、政协办，县人武部，县法院、检察院，
各民主党派、人民团体，新闻单位。

永嘉县人民政府办公室

2022年12月9日印发
