

**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

各区县（自治县）人民政府，市政府各部门，有关单位：

《重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法》已经2008年10月21日市人民政府第19次常务会议通过，现印发给你们，请认真遵照执行。

二〇〇八年十一月十九日

重庆市国有建设用地使用权出让管理实施办法

第一章 总 则

第一条 为进一步规范国有建设用地使用权（以下简称土地）出让管理行为，保护当事人合法权益，防止国有土地资产流失，根据《中华人民共和国物权法》、《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》、《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）等法律、法规及规章，结合我市实际，特制定本实施办法。

第二条 土地出让必须符合土地利用总体规划、城乡规划和年度土地供应计划，必须在土地有形交易场所公开交易，并遵循合法、公开、公平、公正和诚实守信的原则。

第三条 工业、商业、旅游、娱乐、加油（气）站、高速公路配套服务区、轨道交通等经营性市政项目和商品住宅等土地出让（租赁），以及工业用地使用权改变为经营性用地使用权的和已供应的土地改变用途收回土地后出让的（本实施办法第三章规定情形除外），必须实行招标、拍卖、挂牌出让（租赁）（以下简称招拍挂）。土地招拍挂的交易规则按照国土资源部令第39

号和我市的有关规定执行。

第四条 市国土部门负责全市土地公开交易的管理工作。投资（发展改革、经济）、建设、规划、财政、环保、监察、工商、税务等部门按职责分工，共同做好土地公开交易的管理工作。同时，建立土地供应重大事项有关部门会审制度（具体办法由市国土房管局制定）。

第五条 市、区县（自治县）应当建立土地成本评估（审核）机制。即根据拟供应宗地的位置、面积、用途、建设规模等，评估（审核）其市场交易参考价格。

第六条 渝中区、大渡口区、江北区、南岸区、沙坪坝区、九龙坡区、北碚区、渝北区、巴南区以及开发区的土地交易统一在市土地和矿业权交易中心公开进行。

其他区县（自治县）的土地交易，在本区县（自治县）土地有形交易市场公开进行。

第七条 土地交易机构提供土地交易服务的，按价格行政主管部门制定的收费标准收取交易服务费用。

第八条 市国土部门会同有关部门按国家规定的技术规程修订基准地价，定期调整土地级别，确保政府的收益。

第九条 本实施办法所称土地出让金系指政府应收的级差地租。

第二章 国有建设用地使用权出让

第十条 国有建设用地使用权出让（租赁）是指国家将国有建设用地使用权按确定的用途和年限让与（出租）给土地使用者，由土地使用者向国家支付土地出让（租赁）价款的行为。

土地出让（租赁）前，存量的国有建设用地，应当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，出让（租赁）的土地应当是经整治达到“三通一平”的熟地。

第十一条 按照国家和本市国有土地储备整治管理规定，土地出让前应由有资质的土地储备机构进行储备整治。主城区范围内的土地，原则上由市级储备机构储备整治，区级土地储备机构可对零星旧城地块储备整治。储备机构申请储备整治土地，须向所在地国土部门提出申请，按规定程序审批。

第十二条 区县（自治县）人民政府每年11月前将本地区下一年度拟出让的国有土地年度供应计划报市国土部门，市国土部门会同建设、发展改革、规划、财政等部门研究提出年度土地供应计划，报市人民政府审批后执行。

第十三条 国土部门依据批准的供地计划按拟供应的地块

向规划部门函询用地规划条件。规划部门应按照控制性详细规划要求及时发出《建设用地规划条件函》(以下简称《规划条件函》)及其附图。

第十四条 土地出让范围应当是规划部门确定的建设用地范围。拟供应宗地周边城市(镇)道路、绿化等城市(镇)基础设施用地不得纳入供地范围,道路中心线至边线的土地或拓宽部分的土地、绿化等城市(镇)基础设施用地的征收(用)土地成本可计入拟供应土地的成本。对确因宗地供应时必须把周边城市(镇)道路、绿化等城市(镇)基础设施纳入出让地块一并建设的,规划部门在出具《规划条件函》时应明确相关的经济技术指标,区县(自治县)人民政府要在土地出让前确定基础设施的建设主体、面积、工期、标准、规模、建成后的管理及权属归属,并在土地出让文件中明确。

第十五条 规划条件应当包括:土地位置、面积、用途、建设总规模(容积率)、建筑密度、建筑高度、绿地率,以及须配备的公共设施等。

附图应当包括:在1/500—1/5000现状地形图上标示,地块区位与现状、地块坐标、标高(包括 ± 0.000 以上及以下标高)、建设用地界线以及地块周边环境与基础设施条件。

对重要地块,规划部门发出的《规划条件函》及其附图应达

到修建性详细规划的深度。

第十六条 国土部门依据《规划条件函》编制土地出让方案。土地出让方案的内容包括：出让地块位置、面积、用途、使用年限、权属、现状、规划条件及附图、地块勘测定界图及出让合同文本、供地时间、供地方式、建设时间等。

第十七条 拟供应土地涉及原有租赁关系的，应先行解除租赁关系方可供应。涉及权利限制的，在土地公告供应前，抵押权人应出具同意对宗地进行出让公告的书面意见，处理好经济、法律关系。

第十八条 按照本市土地公开交易成本审计（评估）的有关规定，由土地交易机构委托土地成本审计（评估）机构对拟出让地块的土地成本予以审计（评估）。具体办法由市政府另行制定。

第十九条 土地交易机构按照国土资源部令第39号和国家有关规范要求进行土地招拍挂出让。土地招拍挂出让公告须知的内容包括：竞买申请书、竞买土地报价单、宗地图、宗地规划条件、成交确认书（格式）、土地出让合同（样本）、土地的交易时间、交地时间及状态、土地出让价款缴纳的时间进度、违约责任等。公开出让须知应在当地主要媒体、中国土地市场网以及土地交易机构专网上公告。土地公告20天期满后，按国家有关规定实施公开交易。交易成功后，土地竞得者与土地交易机构签订

《国有建设用地使用权成交确认书》(以下简称《成交确认书》),支付交易服务费用。

第二十条 土地竞得者应当按《成交确认书》的有关规定与国土部门签订《国有建设用地使用权出让合同》(以下简称土地出让合同)。

签订土地出让合同,必须使用市国土部门统一制定的土地出让合同文本。

国土部门与土地竞得者草签土地出让合同时,法定代表人签字应当手书,不得以其他形式代替。

第二十一条 凡土地交易完成后,须在政府供地文件审批和土地出让合同签订后10个工作日内,按国家的要求将土地交易后的成交信息在中国土地市场网上公布。

第二十二条 土地竞得者须按土地出让公告须知的规定支付土地出让价款。土地出让价款按土地出让合同约定支付后,国土部门方可进行土地登记。

第二十三条 土地招拍挂出让后,土地竞得者持土地出让合同等文件依法向规划等有关部门办理项目建设手续。

第二十四条 凡经招拍挂出让程序获得的建设用地,须按土地出让合同的约定进行开发建设,不得批准改变土地招拍挂出让时的规划条件。因市政府决定依法对城乡总体规划修改或按规划

实施城市重大基础设施和公共设施建设中导致土地出让合同全部或部分不能履行，造成土地使用者重大损失的，由土地使用者向国土部门提出申请，提供有关对该项目规划调整的依据，国土部门会同规划、财政和当地政府共同核定其损失，并报有审批权的人民政府批准同意后给予补偿。或由规划部门会同国土部门及当地政府共同研究，进行必要性论证，合理确定调整方案。报有审批权的人民政府审批同意后，方可进行调整。

第二十五条 房地产交易主管部门应依据土地出让合同约定的规划条件核发《商品房预售许可证》。

第二十六条 凡土地招拍挂出让的建设项目竣工验收后，增加土地出让合同约定建筑面积，由规划部门按照有关规定依法处罚后，对符合规定的应当按不低于土地成交时土地出让总价款楼面单价为标准征收土地收益，修订土地出让合同；对不符合规划的由规划部门实施拆除，确因不能拆除的，经规划许可，由政府予以没收，再由没收机关向国土房管部门申请办理增加建筑面积的房屋登记手续。

第二十七条 国土部门应当会同有关部门及时督促土地受让方履行合同的义务。对土地受让方未按土地出让合同约定履行义务的，应按合同约定执行，依法追究违约责任，直至收回国有建设用地使用权。

第三章 划拨土地转变为出让土地

第二十八条 本办法所称划拨土地转变为出让土地是指土地使用权人在合法取得的划拨土地上修建房屋，并取得了房地产权证后，按土地、房屋现状在不改变土地原用途和使用权人的情况下，经原土地使用权人申请，有审批权的人民政府可以将此土地按一定年限的使用权出让给土地使用者，由该权利人按规定向国家支付土地出让价款的行为。

第二十九条 国有及国有控股企业因改制需要以出让方式配置土地的，可按土地原用途由划拨土地转变为出让土地方式办理土地出让手续，补缴土地出让金。

第三十条 为解决低收入人群住房的经济适用住房、廉租住房以及依法批准建设的农转非住房等用地中按规定比例配建的联体商业用房，在符合有关政策规定的前提下经土地使用权人申请，提交合法的土地房屋产权证后，可按程序补办土地出让手续，补签土地出让合同，补缴土地出让金。

第三十一条 凡划拨土地转变为出让土地补办出让手续的土地，不得进行项目开发建设，若要按规划进行项目开发的，应按土地供应的规定和程序予以土地划拨或招拍挂出让。

第四章 相关规定

第三十二条 根据《城市房地产管理法》第十九条规定，需依法提前收回建设用地使用权的，应当给予土地使用者适当补偿，其补偿金额由国土部门会同规划、财政等有关部门共同研究，委托有评估资格的土地评估机构评估，报同级政府批准。

对土地使用权进行评估，应当依据出让合同约定的年限和土地的开发经营等情况，对该地块使用权进行现值评估后，减去国家投入该地块的增值收益，其差额为该地块土地使用权的补偿金额。国家投入的增值收益按《中华人民共和国增值税暂行办法》的有关规定办理。

第三十三条 对以土地资产为主的股权转让、入股联建、合资合作以及法定代表人登记更换等，工商部门在办理有关登记手续时，应加强与国土部门和税务部门协调，防止非法炒卖土地和偷逃税费。具体办法由市工商部门会市国土、市地税、市国税部门研究制定。

第五章 法律责任

第三十四条 交易过程中中标人、竞得人有下列行为之一的，中标、竞得结果无效；造成损失的，中标人、竞得人应当依法承担经济责任和法律责任：

- （一）违背法律法规或者交易文件规定义务的；
- （二）提供虚假文件，隐瞒事实的；
- （三）采取行贿、恶意串通等非法手段中标或竞得的；
- （四）法律法规规定的其他无效情形。

第三十五条 行政机关、土地交易机构工作人员有下列情形之一的，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；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任：

（一）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国有建设用地使用权采用划拨方式或协议出让方式供应的；

（二）在招拍挂出让活动中阻止符合受让条件的申请人进场交易，或者允许不符合受让条件的申请人进场交易的；

（三）操纵国有建设用地使用权招拍挂交易结果的；

（四）泄露标底或底价的；

（五）对未按土地出让合同约定支付土地出让价款或者不具备其他法定条件而为其发放国有建设用地使用权证书的；

(六) 收受贿赂、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为。

第三十六条 行政机关、当事人有下列情形之一的，行政许可文书无效。同时，由任免机关、监察机关给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；给当事人造成损失的，依法承担赔偿责任：

(一) 非经营性用地违规用于经营性建设用地，发展改革、建设、国土（房管）、规划、工商、税务等部门为其办理基本建设等手续的。

(二) 土地公开公示信息中，有关行政机关及其工作人员设置诸如虚增成本等有碍公平、公正、公开市场机制建设条件的。

(三) 借股权转让和变更法定代表人进行土地倒卖和转让行为的。

第六章 附 则

第三十七条 军事用地使用权的出让应当按照国家及本市有关规定程序办理。但在土地出让前，应当提交规划主管部门发出的《规划条件函》及其附图。

第三十八条 国有土地的租赁应当参照本实施办法执行。

第三十九条 本实施办法自公布之日起施行。

