

# 楚雄彝族自治州土地交易管理办法

索引号:115323000151673132-/2017-1020051

公开目录: 地方法规

发布日期: 2012-11-29

主题词:

发布机构: 楚雄州人民政府办公室

## 楚雄彝族自治州土地交易管理办法

登记编号: 云府登 716 号

### 第 21 号

《楚雄彝族自治州土地交易管理办法》已经 2010 年 4 月 2 日 十届州人民政府第 25 次常务会议通过, 现予公布, 自 2010 年 7 月 1 日起施行。

二〇一〇年六月

五日

## 楚雄彝族自治州土地交易管理办法

**第一条** 为了规范国有土地使用权交易行为，优化土地资源配置，提高土地利用效率，促进廉政建设，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等法律、法规、规章的有关规定，结合本州实际，制定本办法。

**第二条** 本办法所称土地交易是指国有建设用地使用权的出让、租赁、转让。

本州行政区域内的土地交易管理适用本办法。

**第三条** 土地交易遵循依法、公开、公平、公正、诚信和相对集中的原则。

**第四条** 州、县市人民政府国土资源行政主管部门应当加强对土地交易的监督管理，维护土地交易市场秩序的稳定，保证土地交易活动依法进行。

建设、规划、发展和改革、财政、商务、旅游、监察等有关部门按照各自的职责，配合做好土地交易的有关管理工作。

**第五条** 州级土地交易市场负责本州行政区域内 6 亩以上（含 6 亩）的工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅用地的交易工作。

县市土地交易市场负责本州行政区域内 6 亩以下的工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅用地的土地交易工作。但不得对 6 亩以上的土地分割交易。

**第六条** 按照现行全州土地分级管理范围，土地交易中的土地出让收入，州级范围的按照现行体制缴入州财政。各县市（含开发区）范围的缴入各县市（含开发区）财政，交易成本由各县市财政列支。

**第七条** 州、县市土地交易市场承办机构主要行使下列职责：

（一）贯彻执行国家土地管理的法律、法规、规章和政策，制定内部管理制度；

(二)接受主管部门和其他单位、个人委托，组织实施建设用地使用权出让、转让的招标、拍卖和挂牌交易工作；

(三)收集、汇总、储存、上报、发布土地交易信息，提供有关法律和其他有关信息咨询服务，协助编制年度土地供应计划；

(四)为土地使用权交易、洽谈、招商、展销、土地交易代理、信息咨询等提供服务；

(五)本级政府和上级主管部门赋予的其他职责。

**第八条** 下列土地交易应当在土地交易市场内公开进行：

(一)商业、旅游、娱乐业、商品住宅、工业项目用地的招标、拍卖、挂牌出让；

(二)经批准改变用途，需要重新以招标、拍卖、挂牌出让的建设用地；

(三)为实现抵押权而引起的建设用地使用权的转让；

(四)法律、法规、规章规定应当公开进行的其他建设用地使用权的交易。

**第九条** 下列信息应当在土地交易市场内发布：

(一)建设用地使用权出让和租赁的招标、拍卖、挂牌公告、交易结果公示；

(二) 可以以协议方式出让和租赁的国有土地使用权供地公告和交易结果公示；

(三) 成片开发的土地使用权分割转让的招标、拍卖、挂牌公告和交易结果公示；

(四) 出让土地使用权随房屋建设工程转让的转让信息和交易结果公示；

(五) 以划拨方式取得土地使用权的房地产转让（不包括居住房屋）的信息和交易结果公示；

(六) 其他需要公布的土地交易信息。

前款第（一）至第（五）项的信息，还应当通过互联网络和本地媒体向社会公布。

**第十条** 本办法规定的土地交易，依法需要人民政府审批的，应当在交易前报有审批权的人民政府审批。依法需要规划等行政主管部门审批的，应当在交易前办理规划等审批手续。

申请出让的经营性用地或者工业用地、申请将用途改变为经营性用途或者工业用途的土地、以及申请转让且转让价格明显低于市场价格的出让、租赁土

地，政府可以优先收购或者依法收回，并予以储备；符合城市规划、土地供应年度计划，并经有审批权的人民政府批准交易的，原建设用地使用权人可以依法在土地交易市场内公开交易。

**第十一条** 州、县市国土资源行政主管部门应当综合考虑土地估价结果、政府产业政策、土地市场情况等因素，采取集体决策的方式确定建设用地使用权出让、租赁的交易底价，该底价不得低于国家规定的最低价标准。

建设用地使用权转让交易委托人可以根据需要，确定并向土地储备地产交易管理中心提供交易底价。

交易底价在交易活动结束之前应当保密。

**第十二条** 进入土地交易市场的建设用地主要采取下列方式公开交易：

(一) 招标：土地交易市场承办机构发布招标公告，邀请特定或者不特定的自然人、法人和其他组织参加国有建设用地使用权投标，根据投标结果确定国有建设用地使用权人；

(二) 拍卖：土地交易市场承办机构发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定国有建设用地使用权人；

(三) 挂牌：土地交易市场承办机构发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请

并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果或者现场竞价结果确定国有建设用地使用权人。

**第十三条** 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。招标、拍卖或者挂牌交易建设用地使用权的组织形式和具体程序，按照国家有关国有建设用地使用权交易的相关规定执行。

前款规定的工业用地包括仓储用地，但不包括采矿用地。

**第十四条** 土地交易按照下列程序进行：

（一）土地交易市场承办机构接受交易委托；

（二）土地交易市场承办机构按照委托，依法组织土地公开交易活动，以招标、拍卖、挂牌方式确定中标人、竞得人后，属出让、租赁交易、转让交易的，应当依法与中标人、竞得人签订成交确认书；

（三）土地受让人持土地成交确认书等资料，到所在地国土资源行政主管部门办理签订出让、租赁合同和土地登记等手续，领取国有土地使用证。

**第十五条** 中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书规定的时间、地点与所在地国土资源行政主管部门签订建设用地使用权出让合同或者转让合同。因中标人或者竞得人的原因，在规定时间内未签订建设用地使用权出

让、转让合同的，取消该中标人或者竞得人的受让资格；造成损失的，中标人或者竞得人应当依法承担赔偿责任。经委托方同意，由土地收购储备交易机构另行确定受让人或者重新组织交易。

中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，抵作同等数额的土地交易价款；其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金本金，土地交易市场承办机构应当在交易活动结束后 5 个工作日内不计利息予以退还。

**第十六条** 以招标、拍卖、挂牌方式出让、租赁国有土地使用权，申请人拟在竞得土地后成立新公司进行开发的，应当在竞买申请书中予以明确。所在地国土资源行政主管部门可以根据招标、拍卖、挂牌结果，按照约定与新公司签订国有建设用地使用权出让、租赁合同。

**第十七条** 依法采取协议方式办理国有建设用地使用权转让的，应当要求委托方提供交易地块土地使用权人、土地位置、土地面积、土地用途、交易价格、拟受让单位等交易信息，在土地交易市场予以公示，并注明意见反馈途径和方式，公示时间不得少于 5 个工作日。公示期间无异议的，组织交易双方签

订土地交易协议，出具成交确认文件；公示期间有异议且经所在地国土资源行政主管部门审查发现确实存在违法违规行为的，交易程序终止。

**第十八条** 土地交易活动结束后，土地交易市场承办机构应当在 10 个工作日内将交易结果在土地交易市场或者指定的场所、媒介公布。

公布交易结果，不得向受让人收取费用。

**第十九条** 受让人应当在土地交易活动结束后 15 个工作日内缴纳总成交价款 20% 的定金，并与委托方签订《国有建设用地使用权出让合同》，自合同签订之日起 60 日内付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。

未按照出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

**第二十条** 禁止建设用地使用权非法交易。禁止利用建设项目规划许可证和用地红线图转让等形式炒买炒卖土地。

建设用地使用权有下列情形之一的，不得进行交易：

（一）土地权属不清或者有争议的；

(二) 未解除抵押、查封等关系，且未经抵押权人、相关人民法院或者仲裁机构同意的；

(三) 不符合土地利用总体规划或者城市规划以及其他专业规划的；

(四) 法律、法规、规章禁止交易的其他情形。

**第二十一条** 州、县市监察部门和国土资源行政主管部门应当在州、县市土地交易市场公布投诉电话或者设立检举投诉信箱，接受社会对土地交易违纪违规行为检举、投诉。对于土地交易中的商业贿赂等不良行为，应当予以记录、公布，并依法给予处理。

**第二十二条** 州、县市土地交易市场应当建立健全交易规则、交易程序、服务承诺、财务管理、违纪违规行为监督检查等土地交易工作制度和内部管理制度，保证土地公开、公平、公正交易。

**第二十三条** 州、县市土地交易市场承办机构应当加强土地交易市场的建设，完善信息收集发布、政策法规咨询等服务功能，不断优化服务环境、提高服务质量。

**第二十四条** 土地交易活动参与者应当遵守土地交易市场的各项规章制度，服从管理，维护交易秩序。

提供土地交易代理、地价评估等中介服务的机构，应当具备相应的资质，依法提供服务。

**第二十五条** 违反本办法的规定进行土地交易的，州、县市国土资源行政主管部门不得为其办理土地登记、不得核发国有土地使用证。

**第二十六条** 土地交易参与者采取提供虚假材料、行贿、恶意串通等非法手段竞得土地的，其竞得结果无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任，州、县市土地交易市场承办机构 5 年内不再受理其参与土地交易的申请；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

**第二十七条** 土地交易参与者扰乱土地有形市场秩序、影响土地正常交易的，交易主持人可以当场取消其参与土地交易活动或者竞买土地的资格；构成违反治安管理行为的，由公安机关依法处罚。

**第二十八条** 土地交易成交后，受让人不按照合同约定支付土地出让金等相关价款的，除按有关规定处理外，州、县市土地交易市场承办机构 5 年内不再受理其参与土地交易的申请。

**第二十九条** 土地交易纠纷，交易各方当事人可以协商解决，也可以依法提请仲裁机构仲裁或者向人民法院起诉。

**第三十条** 州、县市国土资源行政主管部门、土地交易市场承办机构及相关部门的工作人员违反本办法或者在土地交易过程中有接受贿赂、徇私舞弊、玩忽职守等违纪违法行为以及违反本办法规定的，按照干部管理权限，由其所在单位或者监察机关依法给予行政处分；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

**第三十一条** 本办法自 2010 年 7 月 1 日起施行。