

咸宁市人民政府办公室文件

咸政办发〔2021〕18号

市人民政府办公室关于 进一步规范土地出让管理工作的通知

各县、市、区人民政府，市政府各部门，咸宁高新区管委会：

为进一步加强我市土地出让管理，切实规范土地出让行为，健全土地出让管理长效机制，针对近年来巡视、审计、督察发现土地出让存在的问题，结合我市实际，现就进一步规范土地出让管理有关事项通知如下：

一、规范土地出让前期工作

（一）实现出让地块控规编制全覆盖。各地要坚持政府主导，加快控制性详细规划编制，尽快实现全覆盖。对城区控制性详细规划未覆盖区域或者基础设施不到位的区域，不予办理供地手续。

（二）强化规划条件管控。自然资源和规划主管部门要依据控制性详细规划，确定拟出让地块规划条件，对容积率、建筑密度、绿地率等开发强度及安全防护距离、公服配套等作出

明确规定。新建住宅小区应明确规定配套公共服务设施的种类、规模、设施要求等设置标准和移交要求。

（三）明确市区土地出让统一管理。市级管理区域包含主城区、咸宁高新区（含托管区域）、梓山湖大健康产业示范区、官埠城乡融合发展试验区，面积约 307 平方公里。市级自然资源和规划主管部门负责行使该区域内土地征收、土地收储、土地交易、土地供给、规划审批等五个方面（“五统一”）的土地和规划管理事权。

（四）严格执行“净地”出让规定。拟出让的土地应是土地权属清晰、补偿安置落实到位、没有法律经济纠纷、规划条件明确、具备动工开发基本条件的“净地”。存量建设用地上地表附属物包括地上、地下建（构）筑物应全部拆（移）除，规划允许保留的建（构）筑物应评估其资产价值，与建（构）筑物处置方案一并在土地出让方案和出让公告中明确。

（五）加强土地评估管理。强化土地评估机构监督管理，评估业务应采用招标、摇号等公开遴选方式确定评估机构。强化地价评估备案管理，对出具失实估价报告、数据或者估价报告存在重大差错的评估机构，列入失信主体名单，1 年内对该机构出具的土地估价报告不予备案。

（六）制定出台优先发展产业目录。依据国家、省《产业结构调整指导目录》，加快研究制定我市优先发展产业目录；在目录出台前，由开发区会同发改部门对工业项目产业方向是否符合优先发展产业进行核定。

二、加强土地出让环节管理

（七）严格土地出让方案编制和审批。土地出让方案要依法确定用途、年限、出让方式和其他条件，明确交地时间、交地责任人的责任和义务，不得违规设置准入许可、竞买人资质限定等影响公平竞争的限制性条件或者前置条件。开发区（工业园区）新增工业用地全面推行“标准地”方式出让。

（八）严格落实土地供应政策。严格执行国家建设用地控制标准，防止“化整为零”批地、供地。教育、民政主管部门负责对非营利性的教育、养老等项目审核把关，出具书面认定意见，并加强教育、养老机构运营和服务监管。非营利性教育、养老用地申请改变全部或者部分土地用途的，应当收回土地，重新依法供应。扩大有偿使用范围，鼓励非营利性的教育、养老等用地实行有偿使用。对文化、旅游、康养用地，实行差别化供地政策，严格管控供地次序，先供应文旅、康养等非住宅类产业用地，视工程建设进度及资金到位情况，再安排供应配套住宅开发用地。供地后，整宗或者部分改变用途，用于商品住宅等其他经营性项目的，应当收回土地，重新依法供应。

（九）规范土地出让合同管理。受让人应按照规定及时与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。受让人逾期不签订合同的，出让人按照约定解除成交确认，不予退还保证金，并将受让人列入失信名单，按信用惩戒措施相关规定限制其参与土地竞买等活动。

三、强化土地出让批后管理

（十）落实土地供后监管责任。加强自然资源和规划信息化监管，推行土地批供用及规划审批信息一张图管理，定期巡查已供土地开发建设进度情况。用地单位完成项目建设后，应及时向当地自然资源和规划主管部门申请土地检查核验、规划条件核实。

（十一）切实履行交地义务。交地责任人应按照出让合同约定的交地条件交付土地，并及时与受让人签订书面交地确认书。确因政府及其有关部门原因不能按约定交地的，交地责任人应及时主动与受让人协商，重新约定交地时间，并签订补充协议。

（十二）严格土地出让金收取。土地出让成交后，受让人应严格按照出让合同约定缴纳土地出让价款。出让价款缴纳期限不得超过1年，可一次性付款或者分期付款；分期付款的，首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%且缴纳期限不得超过1个月。剩下的土地价款应在土地成交之日起12个月内一次性付清，并按照支付第一期土地出让价款之日中国人民银行公布的贷款利率向出让人支付利息。不得以任何名义变相减免或者返还土地出让价款。

（十三）严格规划条件变更。符合法定调整条件，确需变更土地用途和商住比等规划条件的，依照法定程序报批。经批准后及时签订出让合同变更协议或者重新签订出让合同，并按照规定补缴土地出让金。

（十四）加强工业用地改变用途管理。工业用地申请改变

用途为房地产开发等经营性用地的，应由政府依法收回土地使用权，重新按照规定程序公开出让，并根据相关土地、房产评估结果对原受让方给予相应补偿。原出让合同另有约定的，从其约定。

（十五）依法办理不动产登记。未按照出让合同约定缴清全部土地出让价款、违约金或者利息的，不得办理不动产登记，不得按照出让价款缴纳比例分割办理不动产登记。

四、健全土地出让保障机制

（十六）严格实行集体决策机制。各地要建立健全政府牵头、部门参与的土地出让（供应）集体决策机制，组织审定土地出让方案，协调解决土地出让过程中的重大事项。

（十七）严禁定向出让。各地各部门招商引资项目的投资协议或者招商协议，不得与土地出让相关内容挂钩，不得约定综合地价、限定最高或者最低地价。严禁以会议纪要、投资协议或者招商协议量身定制土地出让方案，倒置土地出让决策程序。

（十八）持续优化营商环境。对符合《划拨用地目录》的城市道路、公园绿地、供水、供电、供气、环卫等城市基础设施项目和非营利性教育、科研、文化、医疗、社会福利等公共服务设施及工业项目，开辟绿色通道审批。

（十九）强化部门联动监管。各相关部门按照职责分工对土地出让利用、项目投资建设等履约情况进行动态监管。项目建设、土地利用未达到招商协议、土地出让合同、投资建设合

同等约定要求的，由各部门依法处置。

本通知自印发之日起施行。上级另有规定的，从其规定。

咸宁市人民政府办公室

2021年5月12日

（此件公开发布）

抄送：市委各部门，咸宁军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监委，
市法院，市检察院。

咸宁市人民政府办公室

2021年5月12日印发
