

索引号:	11220200795219742W/2008-03844	分类:	规划和自然资源;意见
发文机关:	吉林市人民政府	成文日期:	2008年05月18日
标题:	关于实行工业用地招标拍卖挂牌出让的实施意见		
发文字号:	吉市政发(2007)17号	发布日期:	2008年05月18日

关于实行工业用地
招标拍卖挂牌出让的实施意见

市国土资源局 市发展改革委 市经委 市规划局 市环保局 市监察局

为深入贯彻落实《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）和《吉林省人民政府批转省国土资源厅关于工业用地国有土地使用权招标拍卖挂牌出让工作实施意见的通知》（吉政发[2007]10号）精神，进一步推进我市土地市场制度改革，充分发挥市场配置土地资源的基础性作用，切实提高土地节约集约利用水平，现结合我市实际，就实行工业用地招标拍卖挂牌出让提出如下实施意见：

一、充分认识实行工业用地招标拍卖挂牌出让制度的重要性和必要性

国发[2006]31号文件明确要求：“工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让”，实行工业用地招标拍卖挂牌出让制度，是落实科学发展观，保证经济社会可持续发展的必然要求，是土地使用制度和管理方式的重大改革，对于加强宏观调控，严把土地“闸门”，有效控制土地供应总量；对于遏制工业用地压价竞争、低成本过度扩张，实现国有资产保值增值；对于建立完善土地市场机制，更大程度地发挥市场配置土地资源的基础性作用，不断提高土地利用效率；对于节约集约用地，调整和优化产业结构，促进经济增长方式转变；对于从源头上防治土地出让领域的腐败行为，加强党风廉政建设，都具有十分重要的作用。各级政府和有关部门要统一思想，提高认识，密切配合，积极推进工业用地招标拍卖挂牌出让工作。

二、工业用地招标拍卖挂牌出让的范围和原则

（一）工业用地招标拍卖挂牌出让的范围

市、县（市）政府供应工业用地，必须采取招标拍卖挂牌方式公开出让或租赁。

下列工业用地可以采取协议出让方式供地：

1. 土地使用者原以行政划拨方式取得工业用地使用权，因新建或翻建厂房办理建设用地审批手续、申请补办出让手续或企业改制（破产）、转让等不再符合《划拨用地目录》的，可以协议出让方式补办土地使用权出让手续。
2. 已出让或租赁工业用地使用权期满申请续期的，可以协议出让方式补办土地使用权出让手续。
3. 土地管理法律法规规定可以协议出让方式供地的。

（二）工业用地招标拍卖挂牌出让的原则

1. 符合国家产业政策的原则。按照有利于调整产业结构和优化产业布局的原则，在产业准入、土地供应等方面，确保对推进我市产业结构调整和优化升级具有重大作用的项目用地需求。严禁向国家产业政策禁止类、淘汰类项目供地，从严控制限制类工业项目用地。
2. 节约集约用地原则。工业用地供应，要严格执行国家规定的工业用地控制指标，在产业选择、投资强度、容积率和建筑系数等方面严格把关。鼓励建设工业标准厂房、多层厂房。
3. 依法用地原则。工业用地必须符合土地利用总体规划、土地利用年度计划和城市总体规划，涉及农用地转用、土地征收的，要依法办理农用地转用和土地征收手续。
4. 公开、公平、公正原则。工业用地供应计划、地块出让、供地结果等信息要充分披露，接受社会监督。土地出让条件要充分体现公平竞争，不得人为设置有悖于公平竞争的限制性条件。
5. 工业用地出让的最低价格不得低于国家公布的工业用地出让最低价标准。土地出让总价款全部缴入国库，实行“收支两条线”。

三、工业用地招标拍卖挂牌出让实施程序

（一）编制工业用地年度供应计划。市、县（市）国土资源管理部门在每年第四季度应会同发展改革、经济、规划等部门，依据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、土地利

用年度计划、城市规划、国家产业政策和土地市场供求状况等，科学编制下年度工业用地供应计划，落实年度供地数量、供地结构及供地区域范围，经同级人民政府批准后报上一级国土资源管理部门备案。同时，各地应及时将工业用地年度供应计划通过当地土地有形市场、新闻媒体和中国土地市场网向社会公布。工业用地年度供应计划在执行过程中经批准可以作适当调整。

（二）公开工业用地供应信息，接受意向用地者预申请。市、县（市）国土资源管理部门会同发展改革、经济、规划、环保等部门根据开发区、工业集中区、城镇及乡村工业项目投资情况，分阶段将工业用地年度供应计划细化落实到区位、地段、地块，并明确相应的工业产业结构、产业类型、投资强度、规划控制指标、土地价格及环保等指标，分批次制订具体工业用地供应信息。同时，严格按照国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）的要求，及时向社会公示。工业用地供应信息公布后，可以由意向用地者提出用地预申请，并承诺愿意支付的土地价格和土地使用条件，市、县（市）国土资源管理部门可据此适时组织实施工业用地招标拍卖挂牌出让，并通知符合条件的预申请单位或个人参加。

（三）做好工业用地招标拍卖挂牌出让与农用地转用、土地征收审批和土地收购储备的衔接。市、县（市）政府和省级以上开发区管委会要列出专款用于存量国有土地收购储备；涉及新增工业用地的，由市、县（市）政府根据工业用地年度供应计划和用地预申请情况统一负责农用地转用和土地征收的审查报批工作；农用地转用和土地征收方案经有批准权的人民政府批准后，市、县（市）国土资源管理部门应组织对新增工业用地和存量工业用地以招标拍卖挂牌方式出让。

（四）组织实施工业用地招标拍卖挂牌出让。

1. 市、县（市）国土资源管理部门要会同发展改革、经济、规划、环境保护等主管部门共同拟订工业用地招标拍卖挂牌出让方案。出让方案要对拟出让的地块设定土地使用综合条件。发展改革部门负责确定行业准入条件、产业类别等指标要求；规划部门负责确定土地用途、建筑密度、容积率、绿化率、规划用地面积等规划条件及附图；环保部门负责确定环境保护指标要求；国土资源部门负责对宗地进行评估后，确定招标拍卖挂牌出让底价（不得低于国家公布的工业用地出让最低价标准）。

2. 招标拍卖挂牌出让方案和出让底价经市、县（市）人民政府批准后，由国土资源主管部门依法组织实施招标拍卖挂牌出让，并与竞得土地者签订《成交确认书》或发出《中标通知书》，向竞得人、中标人核发建设项目用地预审批准文件。

各地在工业用地招标拍卖挂牌出让中，可以根据具体情况采取灵活的方式，既可以确定出让地块面积后实施招标拍卖挂牌出让，也可以先不确定出让地块的具体面积，招标拍卖挂牌中通过竞单位面积地价的方式确定土地使用者，然后再根据工业项目的类别、规模、土地使用标准等合理确定出让地块的具体面积。

（五）办理项目立项、规划、环评等相关手续。用地竞得者凭《成交确认书》或《中标通知书》及用地预审文件等相关资料，到发展改革、经济、规划、环保等主管部门，依法办理工业项目立项、规划、环境影响评价、企业登记等有关报批手续。

（六）签订土地出让合同。建设项目立项、规划、环境影响评价等有关报批手续办完后，用地者持相关批准文件到市、县（市）国土资源主管部门签订《国有土地使用权出让合同》，合同必须按照吉林市国土资源局《关于印发〈国有土地使用权出让合同〉和〈国有土地使用权出让合同〉示范文本及使用说明的通知》（吉市国土资字[2007]40号）要求签订，合同中必须明确约定投资强度、容积率、绿地率、建筑系数、项目建设开工、竣工时间、具体土地用途（如，工业中的纺织、钢铁等产业类别）等相应条款，并督促用地者严格按照合同约定的条件开发利用土地。

（七）申领建设用地批准书，申请土地登记。用地者应按照《国有土地使用权出让合同》的约定缴纳土地出让金，申领《建设用地批准书》，办理土地使用权登记手续。

用地者未能在规定时限内办完相关报批手续的，按《成交确认书》或《中标通知书》约定，由市、县（市）国土资源主管部门另行处置拟出让土地。

（八）公示工业用地出让结果。在《国有土地使用权出让合同》签订后10个工作日内，市、县（市）国土资源主管部门应将土地出让结果通过中国土地市场网、当地土地有形市场等媒体向社会公布，接受社会监督。

四、工业用地开发利用监督管理

市、县（市）国土资源主管部门要严格工业用地出让合同管理，规范界定出让土地的权利义务，对工业项目开竣工期限、投资强度、闲置标准、转让条件、违约责任和赔偿标准等事项

进行明确约定。加强土地批后监管，建立土地开发利用动态监管机制。国土资源主管部门要加强对土地出让合同实施情况的监督检查，切实减少土地低效利用和隐性浪费现象的发生。对构成闲置的工业用地，要依法征收土地闲置费直至依法收回土地使用权，严禁炒卖土地。国土资源、发展改革、经济、规划、环境保护等行政主管部门要按照各自职责强化对工业建设用地项目的监督管理工作，对违法违规的，要依法追究法律责任。

五、加强组织领导，强化部门协作，确保工业用地招标拍卖挂牌出让工作顺利开展

各级政府和各相关部门要切实统一思想，严肃纪律，确保工业用地招标拍卖挂牌出让工作顺利推进。要积极创造条件，加大工作力度，加快配套改革。为加强对工业用地招标拍卖挂牌出让工作的领导，确保工作的顺利开展，市政府成立工业用地招标拍卖挂牌出让工作领导小组，由分管市长任组长，市国土资源、发展改革、建设、经济、财政、监察、规划、环保等部门负责人为成员。领导小组下设办公室，具体负责工业用地招标拍卖挂牌出让的组织协调工作，办公室设在市国土资源局。各县（市）政府要成立相应的领导小组和办公室，加强对此项工作的领导和协调，并结合本地实际，制定具体措施，抓好责任落实。国土资源、发展改革、经济、建设、规划、环保、财政、监察等部门要各司其职，密切配合，形成合力，共同做好工业用地招标拍卖挂牌出让工作。

各县（市）工业用地招标拍卖挂牌出让工作遇到的问题，要及时向市国土资源局等相关部门反映。市国土资源局、监察局要定期组织对工业用地招标拍卖挂牌出让工作情况的专项执法检查，对违规、违纪供应工业用地的，要严肃查处，依法追究法律责任。

租赁使用国有土地使用权和使用集体经济组织所有的建设用地进行工业项目建设，参照本意见操作。

工业用地招标拍卖挂牌出让，国家法律法规另有规定的，从其规定。

本意见自 2007 年 7 月 1 日起实施。