

# 湖南省土地市场管理办法

(2005年1月20日湖南省人民政府令第195号公布 2011年1月30日湖南省人民政府令第251号修改)

## 第一章 总 则

**第一条** 为了建立统一、开放、竞争、有序的土地市场，规范土地使用权交易行为，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》等法律、法规规定，结合本省实际，制定本办法。

**第二条** 本省行政区域内国有土地使用权的供应、交易、土地储备及其管理等活动，适用本办法。

**第三条** 县级以上人民政府国土资源行政主管部门负责土地市场的管理和监督。

县级以上人民政府城市规划、房产、财政、价格、工商行政管理、发展改革、监察等部门按照各自职责，做好土地市场管理的相关工作。

**第四条** 县级以上人民政府应当依法加强土地利用规划、计划的管理，严格控制建设用地供应总量，坚持对建设用地的集中统一供应，建立土地使用权公开交易和土地储备制度。

县级以上人民政府国土资源行政主管部门应当建立土地供应信息发布制度、供地条件与结果公示制度、土地登记资料公开查询制度。

## 第二章 土地供应

**第五条** 设区的市、自治州、县（市）人民政府国土资源行政主管部门，应当会同同级发展改革、城市规划等部门定期编制供地计划，经本级人民政府审查，报上一级人民政府批准后及时向社会发布。

**第六条** 土地供应应当采用土地使用权出让、租赁、作价出资或者入股等有偿使用方式，但法律、行政法规规定可以采用划拨方式的除外。

**第七条** 土地使用权出让，属于工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地的，应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。其他用地，同一宗地只有一个意向用地者的，可以采用协议方式出让；同一宗地有两个以上意向用地者的，应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。

**第八条** 土地使用权租赁，除符合国家和省规定的协议供地条件可以采用协议方式租赁的以外，应当采用招标、拍卖或者挂牌的方式进行租赁。

**第九条** 国土资源行政主管部门应当加强对供地情况的监督检查。设区的市、自治州、县（市）人民政府国土资源行政主管部门，应当在供地后 3 个月内将供地结果报上一级国土资源行政主管部门备案。

## 第三章 土地交易

**第十条** 土地使用权交易，应当遵循公开、公平、公正和诚实

信用的原则。

**第十一条** 下列土地使用权交易，应当在县（市）以上人民政府指定的土地交易场所公开进行：

（一）土地使用权的出让；

（二）土地使用者申请改变土地用途或者申请改为出让土地使用权，需要按照市场价补缴土地使用权出让金的；

（三）划拨土地使用权单独或者连同地上建筑物、附着物的转让；

（四）国有企业事业单位或者国有控股企业土地使用权的转让；

（五）为实现抵押权而发生的土地使用权或者连同地上建筑物、附着物所有权的转让；

（六）人民法院判决、裁定涉及土地使用权或者连同地上建筑物、附着物所有权的转让；

（七）法律、法规规定应当在土地使用权交易场所公开进行的其他土地使用权交易。

出让的土地使用权随同地上建筑物、附着物转移且不改变土地用途，不需补缴土地使用权出让金的，可以不在土地交易场所公开交易。

土地使用权交易涉及国有企业或者国有控股企业国有资产转让的，国有资产监督管理机构应当依照有关规定加强监督。

**第十二条** 进行土地使用权公开交易，由有关国土资源行政主管部门依据供地计划和供地方案制定具体宗地的招标或者拍卖、挂牌文书，由城市规划部门依法办理用地规划审批手续。

有关土地交易机构应当于招标、拍卖、挂牌前 20 日在指定的土

地交易场所和当地主要媒体发布公告。公告内容包括地块性质状况、瑕疵说明、规划条件、用地者资格资质、交易条件和交易程序等。

**第十三条** 采用招标方式进行土地使用权公开交易的，招标方应当设立 5 人以上单数的评标小组。评标小组的主持人由招标方指定，其他成员在开标前 24 小时内由主持人从招标评标专家库中随机确定。

采用拍卖、挂牌方式进行土地使用权公开交易的，应当设立由国土资源、城市规划、监察、财政、价格等部门代表组成的拍卖、挂牌委员会，由拍卖、挂牌方指定主持人。

土地使用权招标、拍卖、挂牌交易的具体操作规则，由省人民政府国土资源行政主管部门根据国家有关规定制定并公布。

**第十四条** 土地使用权公开交易时，有下列情形之一的，由土地交易机构及时宣布中止交易：

（一）土地利用所依据的客观情况发生重大变化，确实影响公共利益的；

（二）发生不可抗力事件的；

（三）司法、监察机关因办理案件确实需要中止交易的；

（四）依法应当中止交易的其他情形。

前款规定情形消除后，土地交易机构应当及时恢复交易并书面通知当事人，交易期限顺延。

**第十五条** 有下列情形之一的，未经依法批准或者不符合法定条件的，不得交易：

（一）改变土地用途的；

- (二) 改变土地使用权性质的;
- (三) 转让划拨土地使用权的;
- (四) 出让土地使用权首次转让的;
- (五) 法律、法规规定其他不得交易的情形。

**第十六条** 土地使用权交易成交后，土地使用权人应当在规定的期限内，持土地使用合同、土地交易机构出具的成交确认书和其他法定材料，到相关的国土资源行政主管部门依法办理土地登记手续，领取国有土地使用权证书。

土地使用权交易前已经统一办理用地和用地规划审批手续，成交后不改变土地用途和规划方案确定的条件的，不再办理用地和用地规划审批手续。

**第十七条** 有下列情形之一的，县（市）以上人民政府国土资源行政主管部门不得办理土地登记手续：

- (一) 依法应当实行土地使用权公开交易而未实行的;
- (二) 土地使用权公开交易未按法定程序进行的;
- (三) 土地使用权出让金或者其他地价款未缴清的;
- (四) 法律、法规规定交易无效的其他情形。

**第十八条** 土地交易机构提供土地使用权交易服务，可以根据交易服务类型收取交易服务费。具体收费标准，按照省人民政府价格行政主管部门核定的标准执行。

## 第四章 地价管理

**第十九条** 设区的市、自治州、县（市）人民政府应当定期确

定基准地价，建立基准地价听证和更新、公布制度。确定和更新的基准地价应当报上一级人民政府国土资源行政主管部门核准。

设区的市、自治州、县（市）人民政府应当建立标准宗地的标定地价体系，并定期公布。

**第二十条** 县级以上人民政府国土资源行政主管部门应当建立健全地价动态监测信息系统，加强对交易地价、评估地价的监督。

对交易地价异常波动的地区，上一级人民政府可以根据需要，采取调整供地政策、行使优先购买权、限制交易地价等行政措施。

**第二十一条** 土地使用权转让成交价格比标定地价低 20% 以上的，设区的市、自治州、县（市）人民政府可以依法行使优先购买权。划拨土地使用权低于市场价格转让的，县（市）以上人民政府应当行使优先购买权。

**第二十二条** 采用招标、拍卖、挂牌方式出让土地使用权的，有关人民政府应当按照评估、询价议价、集体决策等程序，确定底价、起始价。底价在成交确认前不得泄漏，未达到底价的不得成交。

**第二十三条** 省人民政府国土资源行政主管部门应当会同价格等有关部门根据土地用途、地类、级别等因素，拟定协议出让最低价标准，报省人民政府批准后公布。

协议方式出让土地使用权的，有关人民政府国土资源行政主管部门应当对拟出让地块的价格组织评估，经集体决策后，合理确定协议出让底价。协议出让底价不得低于协议出让最低价标准。

**第二十四条** 采用租赁方式供应土地的，有关人民政府国土资源行政主管部门，应当根据土地用途、地类、级别等因素拟定租金

标准，报本级人民政府批准后公布，并报上一级人民政府国土资源行政主管部门备案。

**第二十五条** 采用作价出资或者入股方式供应土地的，有关人民政府国土资源行政主管部门，应当对该地块的土地价格组织评估，经集体决策后确认国家股、国有法人股的股权数额。国家股股权可以委托有资格的国有股权单位持有，所得收益缴入同级财政。

**第二十六条** 土地使用权出让金、租金等土地有偿使用收益必须全额上缴财政，不得减免、挪用或者私分。

## 第五章 土地储备

**第二十七条** 县（市）以上人民政府国土资源行政主管部门，应当会同同级发展改革、城市规划等部门编制土地储备计划，报本级人民政府批准后组织实施，并报上一级人民政府国土资源行政主管部门备案。

土地储备具体工作，由县（市）以上人民政府国土资源行政主管部门的土地储备机构负责。

县（市）以上人民政府财政、国土资源行政主管部门应当加强对土地储备投资融资、成本核算和资金的监督管理。

**第二十八条** 储备土地的来源包括：

- （一）依法收回、收购、置换的土地；
- （二）未确定土地使用权的土地；
- （三）在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内，为实施城市规划而依法征收的土地；

(四) 其他依法应当储备的土地。

**第二十九条** 土地储备机构储备新征土地的期限不得超过2年；确实需要延期的，经本级人民政府同意后，报上一级人民政府批准。

## 第六章 法律责任

**第三十条** 有下列情形之一的，由上一级人民政府或者其国土资源行政主管部门责令限期改正，重新依法办理有关手续；对有关责任人员依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一) 违反本办法第七条、第八条规定，应当采用招标、拍卖、挂牌方式出让、租赁土地使用权而采用协议方式的；

(二) 违反本办法第十一条规定，土地使用权交易应当在土地交易场所公开进行而未在土地交易场所公开进行的；

(三) 违反本办法第二十二条规定，确定出让底价或者起始价，泄漏出让底价或者未达到出让底价成交的；

(四) 违反本办法第二十三条规定，协议出让底价低于协议出让最低价标准出让土地使用权的；

(五) 违反本办法第二十六条规定，减免、挪用或者私分土地使用权出让金、租金等土地有偿使用收益的。

**第三十一条** 国家机关及土地交易、储备机构的工作人员在土地市场管理工作中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

## 第七章 附 则

**第三十二条** 集体所有建设用地使用权的依法流转参照本办法执行。

**第三十三条** 本办法从 2005 年 3 月 1 日起施行。