

# 国土资源部关于加强土地供应管理促进房地产市场持续健康发展的通知

国土资发〔2003〕356号 2003年9月24日

各省、自治区、直辖市国土资源厅(国土环境资源厅、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局、规划和国土资源局),计划单列市国土资源行政主管部门,解放军土地管理局,新疆生产建设兵团国土资源局:

为全面贯彻落实国务院《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》(国发〔2003〕18号)精神,现就进一步加强土地供应管理的有关问题通知如下:

## 一、切实加强对房地产开发土地供应的调控

土地供应是调控房地产市场的基本手段,各地要充分发挥土地供应对房地产市场的调控作用,促进房地产市场持续健康发展。房地产开发土地供应宏观调控的总体目标是:努力实现土地供需总量基本平衡,结构基本合理,价格基本稳定。

必须严格实行土地供应的集中统一管理。同一城市范围内的各类房地产开发用地必须纳入当地政府的统一供应渠道。各类开发区以及撤市(县)改区后的土地、原国有划拨土地用于房地产开发的,都必须纳入所在市、县用地统一管理、统一供应。城市政府要积极实行土地收购储备制度,增强政府对土地市场宏观调控能力。

必须严格控制土地供应总量。房地产开发用地必须符合土地利用总体规划和土地利用年度计划,严格控制占用耕地。市、县国土资源管理部门要会同有关部门,根据土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市规划和市场供求状况等,编制年度房地产开发土地供应计划。要合理确定房地产开发土地供应总量、各类房地产开发用地(普通商品住房、经济适用住房、高档商品房等)的布局 and 结构,报经市、县人民政府批准后,及时向社会公开发布,并严格执行。

必须充分发挥市场在土地资源配置中的基础性作用。各类房地产开发用地,除按规定可以划拨外,一律实行招标投标挂牌出让。

## 二、进一步完善房地产开发土地供应政策

优化房地产开发土地供应结构,优先满足普通商品住房建设合理发展的用地需求。要合理确定普通商品住房用地在年度房地产开发土地供应计划中的比例。对普通商品住房供不应求、房价涨幅过快的城市,可以适当调剂增加土地供应量。土

地供应过量、闲置土地过多的地区,必须限制新的土地供应。

加强经济适用住房建设用地管理。经济适用住房用地,也应严格控制总量,审时度势,及时调控。市、县国土资源管理部门要积极参与经济适用住房发展计划的编制工作,在年度房地产开发土地供应计划中合理确定经济适用住房土地供应量。经济适用房建设用地,要按照土地利用总体规划和城市规划的要求,合理布局,并按照政策规定,可以划拨方式提供土地。符合经济适用住房有关规定和条件的集资、合作建房用地,应纳入经济适用住房用地统一管理。

严格控制高档商品房的土地供应。凡高档商品住房、写字楼等商业性用房积压较多的地区,要严格限制土地供应量,或暂停供应土地。停止别墅类用地的土地供应。

## 三、加大对房地产开发用地监管力度

严禁下放土地审批权。凡是违法下放农用地转用、土地征用、土地供应和规划管理权的,必须立即纠正,并废止有关文件。对依法批准农用地转用、土地征用的城市建设用地,要加强监督检查力度,按照批准的规划用途供地。用地单位不得擅自改变规划用途进行房地产开发。

严禁任何单位和个人在房地产开发中以先行立项、先行选址定点和先行确定地价的方式取得土地;严禁用行政手段,以打招呼、批条子等各种形式指定供地对象、位置、面积、用途、方式和价格等干预插手土地出让。对规避土地使用权招标投标挂牌,仍采取协议出让和划拨方式供应经营性用地的;对在土地使用权招标投标挂牌出让中弄虚作假、徇私舞弊的;对领导干部违纪违法干预和插手土地使用权招标投标挂牌出让的,要严厉追究主管部门及有关人员的责任。

严禁以科技、教育、观光农业和生态建设等名义取得享受产业优惠政策的土地后用于房地产开发;严禁以经济适用住房、集资合作建房名义取得土地用于商品房开发。违反上述规定的,要严肃查处,并应依法收回土地使用权,确需使用土地的,要按照同等地段土地的市场成交价,补交相应的地价款和政府已减免的有关费用。对此类单位和个人,以后不得再划拨使用土地,并要限制其参加

土地使用权招标投标挂牌。

严禁任何单位、个人与乡、镇、村、组签订协议，圈占农民集体土地进行房地产开发。违反上述规定所签订的协议一律无效，国土资源管理部门不得办理用地手续。

严禁将国有划拨土地使用权以各种名义私下交易、非法入市用于房地产开发。违反规定的，要依法责令其补交相应的地价款，没收违法所得并处以罚款；情节严重的，责令退还非法取得的土地使用权。

严禁擅自改变土地出让合同约定的土地使用条件。以出让方式取得土地使用权的单位和个人，必须按土地出让合同约定进行开发，不得擅自更改；确需改变容积率等规划条件的，必须经原出让方和规划部门同意，并按照同等地段土地的市场成交价，补交相应的土地差价。

#### 四、加强土地市场监测，完善市场服务

各地国土资源管理部门，特别是城市国土资源管理部门要加强对土地市场的监测，加快建立和完善土地市场监测分析系统和城市地价动态监测

系统，及时对土地市场变化情况进行动态监测、分析、预测、预警，为政府进行宏观决策提供科学的依据。要加强土地市场的信息发布工作，及时将土地供应计划、土地使用权招标投标挂牌出让公告、基准地价、协议出让最低价和交易结果等市场信息向社会公布，并为社会提供信息公开查询服务。

加强和规范土地登记工作，切实维护产权人的合法权益。各地国土资源管理部门要依法办理房地产开发、销售和转让涉及的土地登记发证工作，严把土地登记关口。加强土地使用权抵押登记管理，防范金融风险。建立健全土地登记资料可查询制度，提供市场服务。

加强对土地市场中介服务组织的监管，规范中介机构和从业人员的执业行为，促进诚信建设。对违反法律法规和有关技术规范从业的机构和个人，要及时向社会披露。

各级国土资源管理部门要加强与发展改革、建设、规划、金融、财政、税收等部门的密切协作，充分发挥土地供应的宏观调控作用，共同做好促进房地产市场持续健康发展工作。