



### 导 读

1、7月3日,协会组织开展党支部学习实践活动并邀请常务理事参与,先后赴深圳市大疆创新科技有限公司、东莞天安数码城学习和研讨无人机及3D打印技术在评估、测绘等国土资源技术领域应用。

2、7月4日,协会三届20次常务理事会在东莞市召开,会议主要审议《协会三届20次常务理事会议工作报告》等三项内容,详见“重要文件速递”之会议纪要。

3、7月10日,李胜胜副秘书长一行四人赴疆参加了由新疆维吾尔自治区房地产业协会主办的“独具疆心 联创未来——估价创新服务论坛”。

4、7月25~27日,谢戈力会长参加在京举行的2017年土地登记代理人职业资格考试专家委员会会议,会议主要审议了《2017年土地登记代理人职业资格考试前期工作报告》等四项议案。

5、7月25~27日,李胜胜副秘书长与省国土资源厅相关处室同志赴青岛参加国土资源部组织的全国基准地价备案系统培训,会议由国土资源部土地利用管理司伍育鹏处长主持,黄鹤图巡视员作开班动员,由中国土地勘测规划院地价所赵松所长等领导专家进行授课与答疑。

6、7月27日,协会组织召开2017年第一、二季度《土地估价报告》抽查评议会审会,对全省140家机构的280份《土地估价报告》,以及57名初审专家与8名主审专家工作情况予以全面会审。

7、本期重要文件速递转载《广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》、《广东省国土资源厅印发〈关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见(试行)〉的通知》、协会三届20次常务理事会议会议纪要。

### 目 录

#### 一、行业动态

协会组织党支部及常务理事学习实践活动.....	2
协会三届20次常务理事会在东莞召开.....	3
李胜胜副秘书长一行赴疆参加估价创新服务论坛.....	3
谢戈力会长赴京参加2017年土地登记代理人职业资格考试专家委员会会议.....	4
李胜胜副秘书长赴青岛参加国土资源部全国基准地价备案系统培训班.....	4
广东省2017年第一、二季度土地估价报告抽查评议会审会顺利召开.....	5

#### 二、重要文件速递

广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知.....	6
广东省国土资源厅印发《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见(试行)》的通知.....	12
广东省不动产登记与估价专业人员协会三届20次常务理事会议会议纪要.....	17



### 行业动态

#### 协会组织党支部及常务理事学习实践活动

7月3日,为紧跟科技脚步,增强创新思维,围绕无人机和3D打印技术在评估、测绘等国土资源技术服务领域的应用专题,协会组织开展党支部学习实践活动,并邀请常务理事参与。

当天上午首站前往深圳,参观了深圳市大疆创新科技有限公司(简称大疆公司),大疆公司是全球领先的无人飞行器控制系统及无人机解决方案的研发和生产商。考察组认真听取了大疆公司工程师就无人机研发及其核心科技“云台”的介绍,并围绕无人机在评估、测绘等国土资源技术服务领域的应用等进行了深入探讨。

当天下午第二站赶赴东莞市天安数码城,先后听取东莞亿维晟信息科技有限公司介绍3D打印技术专题介绍、无人机实际应用、机器人等科技前沿,并参观了东莞天安数码城园区展示厅、科技服务中心、科技成果交易中心展厅等现代科技发展与成果。



## 协会三届 20 次常务理事会在东莞召开

7 月 4 日, 协会三届 20 次常务理事会在东莞市召开, 会议由薛红霞副会长兼秘书长主持, 主要审议了《协会三届 20 次常务理事会工作报告》、《关于讨论如何有效应对低价恶性竞争的议案》、《关于李胜胜同志工资待遇调整的议案》, 详见“重要文件速递”之会议纪要。



## 李胜胜副秘书长一行赴疆参加估价创新服务论坛



7 月 10 日, 由新疆维吾尔自治区房地产业协会主办, 新疆新估联城不动产估价联盟承办的“独具疆心 联创未来——估价创新服务论坛”在乌鲁木齐市野马国际大厦召开, 协会副秘书长李胜胜携秘书处部分同志参会。

论坛邀请了国内房地产估价行业的专家学者、自治区房地产行业主管部门、金融机构、税务等部门领导参加, 共同围绕新形势下不动产评估机构在金融、征收等专业领域如何创新发展, 基于“互联网+”技术如何为估价领域带来更多机遇。

论坛邀请了国内房



## 谢戈力会长赴京参加 2017 年土地登记代理人职业资格考试

### 专家委员会会议

7 月 25~27 日, 由中国土地估价师与土地登记代理人协会 (以下简称: 中估协) 组织的 2017 年土地登记代理人职业资格考试专家委员会会议在北京举行, 谢戈力会长以委员身份参加会议。会议由中估协副会长邹晓云主持, 主要审议了《2017 年土地登记代理人职业资格考试前期工作报告》、《关于拟定 2017 年土地登记代理人职业资格考试合格标准的建议》、《职业资格考试大纲修订机制》(审议稿)、《关于编写土地登记代理行业系列丛书的建议》。

## 李胜胜副秘书长赴青岛参加国土资源部

### 全国基准地价备案系统培训班

7 月 25~27 日, 国土资源部在青岛举办全国基准地价备案系统培训班, 省协会李胜胜副秘书长与省国土资源厅相关同志参加了培训。

会议由国土资源部土地利用管理司伍育鹏处长主持, 黄鹤图巡视员在开班动员时表示健全和完善地价管理工作, 增强政策的导向性和灵活性, 助力国家发展大计, 是国土系统当前和今后一段时间需要重点推进的工作内容, 并要求各级国土资源主管部门把握地价管理工作方位, 认清形势。随后的培训由中国土地勘测规划院地价所赵松所长等领导专家进行授课与答疑。

8 月 1 日, 随着基准地价备案系统正式上线, 全国的基准地价成果将实现统一的电子化

备案管理。下一步, 省协会将适时组织会员开展基准地价备案申报的学习培训, 并协助省国土资源厅做好基准地价备案监管管理等相关技术工作。



## 广东省 2017 年第一、二季度土地估价报告抽查评议会审会顺利召开

7月27日,广东省不动产登记与估价专业人员协会组织专家在协会会议室召开2017年第一、二季度《土地估价报告》抽查评议会审会,会议由协会副会长兼秘书长薛红霞主持,学术委员会主任唐晓莲、副秘书长郭志花、深



圳市房地产评估发展中心唐琳副主任及8位主审专家参加。

2017年第一、二季度报告抽查评议涉及全省140家机构的280份《土地估价报告》,有57名初审专家和8名主审专家参与。会审会上,各主审专家分别就各自负责的每份《土地估价报告》存在的问题做了详细分析,学术委员会与各专家针对报告具体存在的问题提出了处理意见,并对评审专家履职(工作)情况作了评议,最终顺利完成本次抽查评议所有报告的会审。

此外,会审会还总结归纳了评议发现的典型问题及处理意见,并研究如何进一步加强专家培训和下一次报告抽查评议主审专家人选进行了讨论。



## 重要文件速递

## 广东省国土资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知

各地级以上市人民政府，各县（市、区）人民政府，省政府各部门、各直属机构：

为深入推进节约集约用地示范省建设，维护公平公正的土地市场秩序，加强廉洁行政风险防控，促进土地市场平稳健康运行，根据土地出让管理法律法规等规定，经省人民政府同意，现就进一步规范土地出让管理有关事项通知如下：

## 一、编制实施国有建设用地供应计划

市、县人民政府要根据国民经济与社会发展规划、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市和镇的近期建设规划及年度实施计划、住房发展规划和建设计划、年度土地储备计划以及土地市场状况等，对行政区域内年度国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式作出科学安排，报上一级国土资源主管部门，并于每年3月31日前将年度国有建设用地供应计划在国土资源部门门户网站（中国土地市场网）和省、市国土资源管理部门门户网站、公共资源交易公共服务平台等相关媒体上公开。市、县国土资源主管部门要依据经批准的国有建设用地供应计划，会同发展改革、经济和信息化、财政、建设、城乡规划等有关部门编制土地出让年度计划和宗地出让方案，报同级人民政府批准后及时向社会发布和组织实施。

## 二、加强土地出让公告管理

## （一）全面规范公告发布内容

市、县国土资源主管部门要在土地出让前及时、准确、完整地将土地出让公告录入广东省土地市场动态监测与监管系统，并在中国土地市场网、公共资源交易公共服务平台、当地政府门户网站和主流媒体上公布（不同媒体发布的同一宗地出让信息内容必须一致）。市、县国土资源主管部门要对土地出让公告内容的合法性和真实性负责，对宗地出让主体、出让形式、出让年限、出让面积和规划条件、竞买保证金、土地现状条件、开发建设期限等公告要素进行严格把关。

1. 出让主体。土地使用权出让主体应为市、县人民政府，由市、县国土资源主管部门作为出让方具体实施。各类开发区管理委员会及其他部门不得作为出让方与受让方订立土地使用权出让合同。

2. 出让方式。土地使用权采取招标投标挂牌出让方式的实行网上交易。土地出让应当按宗地确定用途，每宗地签订一份土地出让合同。依据城乡规划用途可以划分为不同宗地的，应当



先行分割成不同的宗地，再按宗地出让。对不同用途但高度关联、需要整体规划建设、确实难以分割供应或分割宗地后不利于节约集约用地的综合用途建设项目用地，市、县国土资源主管部门可以按一宗土地实行整体出让供应。住宅用地禁止“捆绑”出让和超三年开发周期出让。

3. 出让年限。各类用地出让年限不得超过土地使用权出让最高年限，即住宅用地 70 年，工业用地 50 年，教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年，商业、旅游、娱乐用地 40 年，其他用地 50 年。

4. 出让面积和规划条件。住宅用地宗地出让面积不得超过下列标准：小城市和建制镇 7 公顷，中等城市 14 公顷，大城市及大城市以上 20 公顷；住宅用地容积率必须大于 1.0，规划条件其他内容应当符合控制性详细规划，并明确不得建设封闭小区；其他用地应当按具体用地标准和节约集约、符合规划的原则合理确定出让面积和规划条件。

5. 竞买保证金。竞买保证金不得低于出让最低价 20%，不超过出让最低价的 50%。竞买保证金应当明确缴交至指定账户，不得以项目投资额等形式代替。

6. 土地现状条件。各地要严格执行“净地”出让规定，明确宗地交付标准，拟出让的土地必须是未设置除土地所有权以外的其他产权，安置补偿落实到位，没有法律经济纠纷，地块位置、使用性质、容积率等规划条件明确，具备施工设备与人员进场的道路、施工所需的供水和供电等动工开发所必需的基本条件。

7. 开发建设期限。住宅用地必须自土地交付之日起一年内开工建设，自开工之日起三年内竣工。其他用地参照该期限执行。

## (二) 严格禁止违规设置竞买条件

土地出让公告中不得设置影响公平竞争的的限制条件，不得在招标采购挂牌出让文件、竞买须知或竞买现场加设任何具有倾向性、歧义性、排他性条件。在不排斥多个市场主体竞争、确保公平公正的前提下，可根据地区投资、产业、建设规划等要求设置竞买资格条件，但必须在出让公告有关“申请人应具备的条件”里明确表述，不得作出“详见其他文件、其他网站”等一般性表述，并通过部门联动监管机制严格管理。

## (三) 及时纠正和整改疑似违规问题

各级国土资源主管部门要加强对土地出让公告的监测监管，对上级国土资源主管部门发现的土地出让公告中内容不规范、非“净地”出让和违规设置竞买条件等疑似违规问题，下级国土资源主管部门要进行认真审查、及时处理；确属违反有关规定的，应当立即撤销公告，重新拟定出让方案，并及时将审查情况和处理结果书面报送上级国土资源主管部门。

## 三、严格土地出让履约管理

### (一) 建立规划条件变更报备制度

出让方和受让方要严格执行签订的土地出让合同，不得擅自变更规划条件。对于符合城乡



规划有关规定的情形确需变更规划条件的,受让方应当向城乡规划主管部门提出申请。城乡规划主管部门要通过论证会、听证会或者其他方式征求专家、利害关系人的意见,并按照规划编制和审批的程序进行修改,不得以抄告单等形式替代规定的变更程序。各地要及时将规划条件变更情况向上级国土资源、规划等主管部门报备。对于已划拨或出让土地改变土地用途为经营性用地的(按照“三旧”改造政策可以协议出让的用地除外),由市、县人民政府收回土地使用权后依法重新公开供应,并根据相关地价评估规程对原受让方给予相应补偿。要加强对“三旧”改造领域的监督管理,严防出现违法违规和违反廉洁规定的行为。

## (二) 依法处理违约违规行为

对通过行贿、恶意串通等非法手段中标或竞得土地,或在竞得土地后不及时签订成交确认书或出让合同,未按合同约定缴纳土地出让金,未按合同约定时间开(竣)工,未按合同约定用途或开发利用条件建设,或在土地出让及合同履行过程中产生纠纷的,要按照土地出让公告、出让合同约定及相关法律法规进行处理。

## 四、规范土地出让价款管理

### (一) 健全土地出让定价机制

市、县国土资源主管部门要在土地出让前采用公开方式委托土地估价中介机构进行地价评估,由土地估价师完成土地估价报告,并按要求由报告出具方履行电子备案程序,取得电子备案号。各地要将土地估价报告的估价结果作为重要参考依据,并统筹考虑产业政策、土地供应政策和土地市场运行情况,集体决策确定土地出让底价。从土地出让收入或土地出让收益中计提的各类资金,不得计入出让底价。土地成交价格不能低于底价,土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的70%。因改变土地使用条件、发生土地增值等情况需补缴、退缴地价款,市、县国土资源主管部门应当按前述要求组织评估,不得在未经评估情况下,依据会议纪要和抄告单等形式或授意中介机构评估等方式确定补缴、退还金额。

### (二) 规范缴纳土地出让价款

土地出让双方必须在土地出让成交后的10个工作日内签订出让合同,土地出让合同应当明确约定土地出让价款的总额、缴付时间和缴付方式,并落实以下有关要求:约定分期缴纳的,全部土地出让价款缴纳的期限不超过一年;经当地土地出让协调决策机构集体认定,特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首付款缴纳比例不得低于全部土地出让价款的50%,且应在土地出让合同签订后1个月内缴纳完毕。分期支付国有建设用地使用权出让价款的,受让方在支付第二期及以后各期出让价款时,应当按照支付第一期土地出让价款当日中国人民银行公布的贷款利率向出让方支付利息。受让方未按照土地出让合同及时足额缴纳土地出让价款的,应当按日加收违约金;出让方催缴后仍不能支付土地出让价款且延期付款超过合同约定交款日期60日的,出让人有权解除合同,受让人无权要求返还定金。

### (三) 禁止违规减免土地出让价款

土地出让成交后,未按合同约定足额缴纳土地出让收入和提供有效缴款凭证的,不予核发不动产权属证书或者不动产登记证明,不得按土地出让收入缴纳比例办理土地使用权分期分割



登记手续。除国家有明确规定外,各地均不得减免、缓缴或者变相减免土地出让收入,不得以土地换项目、以土地作补偿、先征后返、奖励补贴等形式变相减免土地出让收入或进行虚假招标拍卖挂牌出让土地。

#### (四) 适时开展估价报告抽查评议

省级国土资源主管部门将加大监督指导力度,定期组织土地估价行业协会或专家对已备案的土地估价报告进行随机抽查和评议,并向社会公布抽查评议结果。出让方对估价结果有异议的,可申请省级土地估价师协会或中国土地估价师协会进行技术仲裁,也可以另行组织评估。

#### (五) 严格土地出让收支管理

严格“收支两条线”管理,土地出让收支全额纳入市县府性基金预算管理,收入全部缴入市县国库,支出一律通过市县府性基金预算从土地出让收入中予以安排。各地要严格按照规定合理安排国有土地使用权出让支出,不得随意扩大支出范围,确保足额支付征地和拆迁补偿支出、补助被征地农民社会保障支出,重点向新农村倾斜,适当向农业土地开发和农村基础设施建设倾斜。要严格按照规定从国有土地使用权出让收益中计提有关资金,确保相关事业健康发展。未列入土地出让支出预算的各类项目(含土地征收项目),一律不得通过土地出让收入安排支出。

### 五、有序推进土地出让信息公开

#### (一) 多渠道公开土地出让信息

各地在公开年度土地出让计划和成交结果时,除在公共资源交易公共服务平台、当地主流媒体公开发布外,要在当地政府门户网站、部门相关网站以及中国土地市场网上公开。要通过当地政府门户网站等途径公示土地出让合同情况,包括建设用地使用权人、土地坐落、土地用途、出让面积、供地方式、出让合同编号、土地用途、规划条件、出让年限、项目开(竣)工时间等信息,接受公众查询和社会监督。推进土地使用权出让预决算公开全覆盖。

#### (二) 定期更新公布基准地价

各地对不同用途、不同级别土地的基准地价要及时进行更新并在门户网站上予以公布,基准地价更新周期视市场情况而定,但原则上不得超过3年。基准地价的基本内容要在一定范围内向社会公布。基准地价评估基准日超过6年未全面更新的,在日常土地估价工作中不得使用基准地价系数修正法。

#### (三) 规范填报监管系统数据

各地要严格按照《广东省土地市场动态监测与监管工作规则》的时限要求,通过省土地市场动态监测与监管系统及时填报出让计划、出让公告、成交公示、出让合同及合同出让价款缴纳、实际开(竣)工等相关信息。



## 六、强化土地出让工作组织保障

### (一) 建立健全土地出让集体决策机制

市、县两级政府要建立健全由政府分管领导牵头,发展改革、经信、财政、规划、国土资源、住建、环保、商务、公共资源交易等部门参与的土地出让集体决策机制,并可根据地区实际情况增加成员单位,共同审议土地出让方案,协调解决土地出让和国有土地资产处置中的重大事项。各级政府及相关部门对土地出让相关集体决策事项要及时纳入记录文件,做到有案可查、永久追溯。凡未经有关会议集体决策审议通过的地块,不得进行出让。

### (二) 建立部门联动监管机制

各地国土资源主管部门在编制年度国有建设用地出让计划前,应当征询相关部门对产业用地需求、用地布局、土地供应和建设时序等相关要求,并报市、县人民政府批准后组织实施。对可享受优惠政策的市场主体,投资或相关行业主管部门要向国土资源主管部门提供相关证明文件,国土资源主管部门登记备案后执行。有关部门提出控制指标、建设标准、容积率、建筑系数、建筑方式、绿地率、非生产设施占地比例、产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等作为土地出让条件的,要按照“谁提出、谁监管”的原则,提出关联条件部门应当在土地出让成交后要求土地竞得人提交项目用地产业发展承诺书,作为国土资源主管部门签订土地出让合同的前提条件和关联部门的监管依据。提出关联条件部门要对承诺书的履行情况进行监督,并适时通报国土资源主管部门。项目用地达不到约定要求的,各相关部门应按职能分工依法依约进行处置;对不符合享受政策的,要及时终止政策执行。

### (三) 建立领导干部插手干预备案制度

各级领导干部不得利用职权或者职务上的影响,向有关单位或人员以指定、授意、暗示、打招呼、批条子等方式对具体地块出让提出要求;不得以抄告单、招商协议、投资协议等方式事先确定,量身定做地设置出让条件、土地使用条件,违规确定土地出让起拍(始)价、底价;不得干预招标拍卖挂牌出让过程和出让结果,违规批准调整土地用途或其他规划条件、土地使用条件,违规处理土地招标拍卖挂牌出让及土地出让合同纠纷等。对领导干部尤其是党政一把手以个人的名义非正常程序插手干预土地出让相关事项的,国土资源主管部门及其业务部门要建立上级领导干部指示(包括批示、口头告知、电话信息告知等方式)登记备案制度,并及时报送给同级人民政府和上级国土资源主管部门。各地应将领导干部干预土地出让工作的处理情况纳入党风廉政建设责任制体系,作为是否依法办事、廉洁自律的重要依据。

### (四) 加强土地出让环境安全管理

各地要结合潜在污染地块清单及污染地块环境风险情况,根据已开展的建设用地土壤环境调查评估结果,逐步建立污染地块名录及其开发利用的负面清单,并进行动态管理。其中符合相应规划用地土壤环境质量要求的地块可以出让,但是应当在土地出让前完成场地环境调查和风险评估工作;经场地环境调查和风险评估确定为被污染场地的,应当明确治理修复责任主体并编制治理修复方案,未进行场地环境调查及风险评估、未明确治理修复责任主体的,禁止进行土地出让。经风险评估对人体健康有严重影响的被污染场地,未经治理修复或者治理修复不符合



相关标准的,不得用于居民住宅、学校、幼儿园、医院、养老场所等项目开发。

## (五) 完善企业信用信息共享机制

市、县国土资源主管部门要按照“规范运作、诚信执业、公平竞争、信息公开、奖励惩戒、自律保障”的要求逐步建立健全土地市场诚信体系。各级国土资源管理部门应积极配合工商行政管理部门健全企业信用信息共享机制,按照《企业信息公示暂行条例》有关要求,将企业在土地出让中的违法违规行为情况纳入企业信用记录并向社会公布,并通过信息化平台推送到省公共资源交易公共服务平台上公开发布,依法限制严重失信企业参与土地市场交易有关活动。

各地可在根据本通知要求结合实际制定实施细则。

本文件自发布之日起施行,有效期五年。



## 广东省国土资源厅印发《关于完善工业用地供应制度 促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）》的通知

粤国土资规字〔2017〕3号

各地级以上市及顺德区国土资源管理部门：

为深入贯彻落实中央经济工作会议精神和省委、省政府关于推进我省供给侧结构性改革的决策部署，切实降低工业企业用地初始成本，按照《广东省人民政府关于印发广东省降低实体经济企业成本工作方案的通知》（粤府〔2017〕14号）的有关要求和相关法律法规政策，我厅制订了《关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）》，现印发给你们，请结合实际认真贯彻执行。

广东省国土资源厅

2017年7月14日

### 关于完善工业用地供应制度促进供给侧结构性改革的指导意见（试行）

为深入贯彻落实中央经济工作会议精神和省委、省政府关于推进我省供给侧结构性改革的决策部署，切实降低工业企业用地初始成本，扩大工业用地有效供给，提高工业用地节约集约利用水平，促进工业企业转型升级，按照《广东省人民政府关于印发广东省降低实体经济企业成本工作方案的通知》（粤府〔2017〕14号）的有关要求和相关法律法规政策，现就完善工业用地供应制度提出以下意见：

#### 一、加大工业用地保障力度

（一）优先安排新产业发展用地。依据国家《战略性新兴产业重点产品和服务指导目录》《中国制造2025》《国家战略性新兴产业“十三五”发展规划》和“互联网+”等国家鼓励发展的新产业、新业态政策要求，各地可结合实际，确定当地重点发展的新产业，优先安排用地供应。用地供应按“先存量、后增量”的原则，对新产业发展快、用地集约且需求大的地区，可适度增加年度新增建设用地指标。

（二）严格产业准入和用地标准。各地应按照国家、省、市产业主管部门制定的产业指导目录，在不低于国家和省制定的工业项目建设用地控制指标以及相应行业土地使用标准的基础



上, 根据实际制定本地区工业用地控制指标和土地使用标准并严格执行。超出工业项目建设用地控制指标和土地使用标准的, 要积极开展节地评价工作。工业项目建设用地供应时, 应将项目建设用地的规划条件、建设标准、非生产设施占地比例、产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等指标和要求列入土地出让(租赁)合同中。严禁向禁止类工业项目供地, 从严控制限制类工业项目用地。

## 二、把握工业用地供应关键环节

(一) 做好前期开发准备工作。工业用地供应涉及农用地转用和土地征收的, 应当先行办理农用地转用和土地征收审批手续, 再依法采取公开方式供应确定土地使用者。要加强土地储备管理, 做好工业用地前期开发, 为土地供应创造条件。

(二) 建立工业用地预申请制度。市、县国土资源主管部门要及时了解工业用地需求状况, 会同规划、经信、发改、环保等部门依据土地利用总体规划、城乡规划、国家产业政策等科学合理设定工业用地供应的规模、结构、布局、进度和宗地规模、产业类别、土地使用条件等, 编制工业用地供应计划, 并纳入年度土地供应计划报经同级人民政府批准后向社会公布, 接受用地申请。单位和个人对拟供应地块有使用意向, 所承诺支付土地价格和土地使用条件符合规定的, 市、县国土资源主管部门应适时组织上述相关部门根据拟供应地块周边产业布局情况, 进一步细化地类和产业类型, 在符合《建设项目用地预审管理办法》和《工业项目建设用地控制指标》等有关规定的情况下, 确定地块面积、具体用途、土地使用条件、生产技术要求等内容, 编制具体的土地供应方案并予以公告。鼓励有条件的地区研究建立工业用地供需信息平台。

(三) 灵活确定工业项目用地面积。既可以先确定出让地块面积后再采取公开方式供应, 也可以先不确定出让地块具体面积, 通过竞单位面积地价(租金)方式确定土地使用者, 然后再根据工业项目类别、规模、土地使用标准等确定具体面积。通过竞单位面积地价(租金)供应工业用地的, 一次签订土地出让(租赁)合同, 支付土地出让(租赁)价款, 再按照土地使用标准分期供地, 并在合同签订之日起两年内办理完供地手续。分期建设的工业项目, 不得改变土地用途, 不得兴建职工住房。改变工业用途用于经营性用途的, 一律由市、县人民政府收回土地并重新公开供应(“三旧”改造用地除外)。

## 三、优化工业用地供应方式

(一) 全面实行弹性年期出让。新增工业用地出让原则上不超过 20 年。对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等, 经地级以上市人民政府认定后, 以认定的出让年期出让, 最高不超过 50 年。

(二) 鼓励以租赁方式使用土地。依法租赁国有建设用地用于工业项目的, 土地租赁期限最长不得超过 20 年, 土地承租方可凭与国土资源主管部门签订的土地租赁合同和缴款凭证办理有关规划、报建等手续。在租赁期内, 地上建筑物、构筑物及其附属设施可以转租和抵押。

(三) 大力推进先租后让、租让结合方式使用土地。

1. 先租后让。通过招标采购挂牌方式取得土地使用权, 采取先租后让方式使用土地的, 中



标人或竞得人可与国土资源主管部门签订“2+3+N”的土地出让合同，在合同中应分别明确约定2年基建租赁期、3年投产租赁期和N年出让期需缴纳的土地价款、分期届满前需达到的土地使用条件及验收评估要求等。“2+3+N”总年限原则上不得超过20年，对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，经地级以上市人民政府认定后，以认定的年期先租后让，最高不超过50年。土地受让方应在每个阶段期届满前3个月向出让方提出验收评估申请，出让方应组织相关部门在接受申请后1个月内完成验收评估工作。达到合同约定要求的，受让方可凭借验收评估合格证明办理下一期土地使用手续。缴清全部土地价款的，方可办理不动产权属证书。未达到合同约定要求的，应采取限期整改方式进行处理，整改总期限不得超过1年。整改期满后仍未达到合同约定要求的，由土地出让方无偿收回土地使用权及其地上建筑物、构筑物及其他附属设施。

2. 租让结合。通过招标拍卖挂牌方式取得土地使用权，采取租让结合方式使用土地的，厂房及配套用地、企业内部行政办公及生活服务设施用地等生产办公必需用地，可采用出让方式使用土地，出让年限原则上不得超过20年，对于国家、省重大产业项目、战略性新兴产业项目等，经地级以上市人民政府认定后，以认定的出让年期出让，最高不超过50年。露天堆场、露天操作场地、停车场用地及其他用地等生产配套设施用地，可采用租赁方式使用土地，单次租赁年限不得超过5年。

(四) 合理评估用地价格。市、县国土资源主管部门应当采用公开方式委托土地估价中介机构进行地价评估，由土地估价师完成土地估价报告，并按要求由报告出具方履行电子备案程序，取得电子备案号。对于采取弹性年期出让和租赁等方式供应工业用地的，可按照出让(租赁)年期与工业用地可出让最高年期的比值确定年期修正系数，确定出让(租赁)底价。

(五) 完善土地续期使用制度。工业用地出让或租赁期届满前3个月内，由土地受让方或承租方向出让(租)方提出续期使用申请。出让(租)方应组织相关部门在接受申请后1个月内完成土地续期使用评价工作。符合土地利用总体规划、城乡规划和产业发展规划，且经评价达到合同约定使用条件的，可以协议出让(租赁)方式续期使用。

出让(租赁)续期期限原则上不得超过20年。续期时的土地价款，可参照原出让(租赁)合同约定的价格评估确定，但不得低于续期时所在地土地等别相对应的工业用地最低价标准；符合省确定的优先发展产业且用地集约(容积率和建筑系数超过国家规定标准40%、投资强度增加10%以上)的，可按不低于所在地土地等别相对应工业用地最低价标准的70%执行。

土地受让方或承租方未提出续期使用申请，或者经评价后认定不再予以续期以及因公共利益需收回土地的，到期后自然终止合同，依法收回土地。

## 四、盘活利用存量工业用地

(一) 加大低效闲置工业用地盘活力度。各地要对低效闲置工业用地进行全面清理，并制定盘活利用方案，采取切实有效的措施促进高效开发利用。鼓励对边角地、夹心地等分散低效的工业用地整合利用。政府实施城乡规划进行旧城区改建，需要搬迁的工业项目符合国家产业



政策的,经市、县国土资源主管部门审核并报同级人民政府批准,收回原国有土地使用权,以协议出让或租赁方式为原土地使用权人重新安排工业用地。拟安置的工业项目用地应符合土地利用总体规划布局和城乡规划功能分区要求,尽可能在确定的工业集中区安排工业用地。

(二)鼓励工业用地原址升级改造。传统工业企业转为先进制造业企业,以及利用存量房产进行制造业与文化创意、科技服务业融合发展的,可实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期支持政策以5年为限,5年期满及涉及转让需办理相关用地手续的,可按新用途、新权利类型及市场价,以协议方式办理。在符合控制性详细规划的前提下,现有制造业企业通过提高工业用地容积率、调整用地结构增加服务型制造业务设施和经营场所,其建筑面积比例不超过原总建筑面积15%的,可继续按原用途使用土地,但不得分割转让。对现有工业项目不改变用途前提下提高容积率和新建工业项目建筑容积率超过国家、省、市规定容积率部分的,不再增收土地价款。

(三)鼓励标准厂房及科技企业孵化器建设。加强标准厂房建设的土地供应,国家级和省级开发区、产业转移园区(产业转移集聚地)建设的标准厂房,经园区所在地的地级以上市政府确认其容积率超过2.0并由土地使用者提出申请后,所使用的用地计划指标可由省级国土资源主管部门予以返还。对于利用新增工业用地开发建设的科技企业孵化器,可按一类工业用地性质供应土地,在不改变其服务用途的前提下,其载体房屋可按幢、层等不动产单元进行产权登记并出租或转让。

## 五、引导产业集聚发展

(一)推进工业产业项目进园进区发展。新建工业产业项目原则上一律进园进区,着力推进战略性新兴产业等新产业在现有开发区、产业转移园区(产业转移集聚地)、产业集聚区集中布局,高新区、经开区、产业转移园区(产业转移集聚地)、新型工业化产业示范基地要发挥新产业集聚集群发展的引领作用。支持以产业链为纽带,集中布局相关产业生产、研发、供应、上下游产品服务项目及公共服务项目。引导生产性服务业在中心城市、制造业集中区域集聚发展。

(二)引导土地用途兼容复合利用。各地城乡规划主管部门在符合控制性详细规划的前提下,按照用途相近、功能兼容、互无干扰、基础设施共享的原则,会同发展改革、国土资源等主管部门,根据当地实际,研究制定有助于新产业、新业态发展的兼容性地类和相关控制指标。经市、县国土资源会同城乡规划等部门充分论证,新产业工业项目用地的生产服务、行政办公、生活服务设施建筑面积占项目总建筑面积比例不超过15%的,可仍按工业用途管理。科教用地可兼容研发与中试、科技服务设施与项目及生活性服务设施,兼容设施建筑面积比例不得超过项目总建筑面积的15%,兼容用途的土地、房产不得分割转让。出让兼容用途的土地,按主用途确定供应方式,在现有建设用地上增加兼容的,可以协议方式办理用地手续。

(三)推动功能融合和产城融合。单一生产功能的开发区、产业转移园区(产业转移集聚地)、产业集聚区,可按照统一配套、依法供应、统筹管理的原则,在符合城乡规划的前提下,适当安排建设用地用于商品零售、住宿餐饮、商务金融、城镇住宅等建设,推动相关区域从单



一生产功能向城市综合功能转型。

## 六、完善工业用地监管制度

(一) 建立部门共同监管机制。各地要进一步建立完善土地管理共同责任机制。对需享受政策的市场主体, 投资或相关行业主管部门应向国土资源主管部门提供项目符合条件证明文件, 国土资源主管部门登记备案后执行。对于有关部门提出规划条件、建设标准、非生产设施占地比例、产业类型、投资强度、产出效率和节能、环保等作为土地使用条件的, 应按照“谁提出、谁监管”的原则, 在土地供应成交后, 提出关联条件部门应当要求土地使用者提交项目用地产业发展承诺书, 作为国土资源主管部门签订合同的前提条件和关联部门的监管依据。提出关联条件部门应对承诺书的履行情况进行监督, 并适时通报国土资源主管部门。项目用地达不到约定要求的, 各相关部门应按职能分工依法依约进行处置。对不符合享受政策的, 要及时终止政策执行。

(二) 推进企业诚信体系建设。市、县国土资源主管部门要按照“规范运作、诚信执业、公平竞争、信息公开、奖励惩戒、自律保障”的要求, 将公共资源交易活动当事人资质资格、信用奖惩、项目审批和违法违规处罚等信息, 自作出决定之日起7个工作日内上网公开, 并通过相关电子监管系统交换至公共资源交易电子公共服务系统, 建立健全土地市场诚信体系。各级有关部门要及时将企业在土地供应活动中的违法违规情况进行电子化存储记录, 并通过信息化手段推送到公共信用信息平台、企业信用信息公示系统、省公共资源交易公共服务平台向社会公开发布, 并依法限制或禁止被列入经营异常名录、严重违法失信名单的企业参与土地市场交易有关活动。

各地可根据本意见, 结合实际制定实施细则。

本文件自2017年9月1日起实施, 有效期三年。



## 广东省不动产登记与估价专业人员协会三届 20 次常务理事会会议纪要

粤土协纪[2017] 4 号

2017 年 7 月 4 日上午, 广东省不动产登记与估价专业人员协会第三届 20 次常务理事会在东莞市召开, 会议应到常务理事 19 名, 请假 1 名, 现场实到 17 名, 谢戈力会长与古文枢监事长因事通过在线语音方式全程参会, 符合《章程》有关规定, 监事温云巩、协会副秘书长李胜胜、朱晓岚、办公室主任陈伟玲列席。

会议由薛红霞副会长兼秘书长主持。

首先, 由李胜胜副秘书长报告 2017 年第二季度工作总结与第三季度工作要点。其中, **第二季度工作总结主要包括:** (一) 严格遵照《资产评估法》与相关配套文件精神, 扎实高效做好会员服务, 不遗余力推动行业发展: 1、依法依规开展土地评估机构的备案与信用等级评定; 2、为土地评估行业发展的顶层设计建言献策, 包括: (1) 向国土资源部反馈土地估价机构备案工作的有关意见、建议; (2) 积极参与国土资源部《土地估价管理办法》立法调研; 3、协助中估协完成年度土地评估机构 A 级资信评审; 4、汇编法律文件集, 扎实开展普法宣法有关工作; 5、完成第五届国土资源(广东)科学技术奖初评; 6、为“土地市场网”升级提质献计献策; 7、进一步完善土地估价报告评审系统升级开发; (二) 专业研究服务卓有成效: 1、中估协 3 课题顺利通过验收; 2、高效完成两会员技术援助; 3、省协会参与指导的《广东省国有农用地基准地价评估研究》课题顺利通过验收; 4、致力推动出台《国有农用地基准地价评估指导意见》; 5、《土地估价管理与技术手册》编撰工作稳步推进; (三) 紧贴形势, 组织高质量的培训研讨; (四) 其他工作: 1、4 月 2-15 日, 受中估协委托, 谢戈力会长率全国各地评估公司负责人等一行 14 人赴美调研, 期间代表中估协与美国农场经理与农地估价师协会麦克会长在美国丹佛签订战略合作框架协议; 2、5 月 9 日下午, 辽宁省土地估价师协会一行到访我会; 3、5 月 12-16 日, 协会组团赴宁波、杭州等地, 就政府职能转移和政府采购事项、估价机构股权激励等课题开展调研工作; 4、6 月 24-25 日, 谢戈力会长和薛红霞副会长兼秘书长赴北京参加中估协常务理事会, 谢戈力会长还参加了 6 月 24 日举行的中估协会长办公会; 5、6 月 13-14 日, 薛红霞副会长兼秘书长参加了广东省国土资源厅安排的河南省国土资源厅



赴粤调研相关工作；6、受省国土资源厅委托，开展《2016年国土资源法规汇编》的编排校对工作；7、按照国地税联网申报要求，顺利完成协会2016年度汇算清缴工作；8、根据省社会组织管理局的最新要求，完成协会证照的年检工作；9、按计划完成电子杂志（月刊）与专业纸质杂志（季刊）的编印派送工作。（二）2017年三季度工作要点：1、积极主动协助国家和省两级关于土地评估行业管理制度设计的配套工作；2、依法依规开展土地评估机构备案工作，及时完成土地估价与土地登记代理行业的变更登记工作；3、完成2017年第一、二季度《土地估价报告》抽查评议工作，并形成年中工作报告上报省国土资源厅；4、第三季度计划分别在深圳和顺德举办两期研讨活动；5、结合党建工作，组织开展社会公益活动，如计划联合广东狮子会开展捐资助学等活动；6、协助完成第五届国土资源（广东）科学技术奖评审工作；7、根据最新法律法规、行业动向，推动《土地估价管理与技术》编印；8、根据省厅要求，按时完成《2016年国土资源法规汇编》的编印工作；9、完成《不动产登记与估价》（2017年第3期）以及3期电子杂志的刊印；10、按计划完成课题研究等专业工作；11、开展技术援助、技术仲裁等技术委托工作；12、加强业界内外交流学习，促进行业发展；13、日常性事务性工作；14、国土资源部、中估协、省国土资源厅、省民政厅交办的其他工作。

随后，薛红霞副会长兼秘书长就协会积极参与《土地估价管理办法》立法调研、中估协A级资信评审以及协会土地估价报告评审等相关情况作了补充介绍。

常务理事们认为，协会在短短三个月内扎实高效完成了计划内各项工作，在急会员所急、积极为行业献计献策方面尤其值得赞扬，一致通过第二季度工作报告与第三季度工作要点。

接着，薛红霞副会长兼秘书长介绍《关于李胜胜同志工资待遇调整的议案》：李胜胜同志自2011年1月被聘任为协会副秘书长，在组织帮助和个人不懈努力下，取得了长足进步，在协会行政工作和党建工作上都有突出表现；为树立先进典型，鼓励其个人及其他专职工作人员积极努力工作，提请自2017年7月1日，将李胜胜副秘书长（党支部书记）的工资及通讯费补贴调整为秘书长级别。与会常务理事经投票表决一致审议通过。

最后，薛红霞副会长兼秘书长主持讨论《关于讨论如何有效应对低价恶性竞争的议案》，李胜胜副秘书长先就议案背景情况作了介绍：低价恶性竞争是自由市场的一种顽疾，依附在各竞争领域，其危害众所皆知，但如何有效打击和遏制低价恶性竞争却是一大难题。省协会多年

来一



直不遗余力开展相关工作，但受现行法律、政策、市场等因素的客观牵制，效果不甚理想。新形势下，协会一直在思考和探索，作为专业性行业组织如何能够找准定位，合法合规、公平有效地打击和遏制低价恶性竞争，促进行业健康发展。26 页的议案材料中，协会回顾了自 2008 年以来针对低价恶性竞争的相关工作、摘录了包括《资产评估法》、《招标投标法》、《反不正当竞争法》、《反垄断法》、《价格法》等多项法律法规明确的规定及适用理解以及近期行业内部分省份的做法，供常务理事会作为讨论的参考。到会常务理事围绕协会该如何找准定位，有效应对低价恶性竞争这一主题，深入讨论了对政策适用的理解、市场竞争的规则、监管治理的定位以及具体应对措施等等，现场讨论气氛热烈，会议延迟接近一小时。最后，薛红霞副会长兼秘书长提议并得到常务理事一致同意，认为此项内容牵涉面广，为更全面、公平地了解情况和制定合法有效的规则，会后将根据研讨情况，启动补充调查与讨论，之后再以通讯或现场会议的形式作进一步的研究。

二〇一七年七月四日

