

绵阳市人民政府办公室文件

绵府办发〔2018〕10号

绵阳市人民政府办公室 关于印发绵阳市市辖区地价管理 暂行办法的通知

科技城管委会，涪城区、游仙区人民政府，各园区管委会，科学城办事处，市级各部门：

《绵阳市市辖区地价管理暂行办法》已经绵阳市土地管理委员会 2018 年第 2 次会议审议通过，现印发你们，请严格遵照执行。

绵阳市人民政府办公室

2018 年 5 月 22 日

绵阳市市辖区地价管理暂行办法

第一条 为加强土地价格管理，建立健全地价管理体系，合理有效开发利用和经营土地，规范国有建设用地使用权出让行为，保障土地所有者、使用者的合法权益，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》、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）等规定，结合我市实际，特制定本办法。

第二条 本办法所称地价是指国有建设用地使用权价格，主要包括土地评估价、起始（叫）价、出让底价、协议出让价。

土地评估价是指估价机构根据国土资源部办公厅《关于印发〈国有建设用地使用权出让地价评估技术规范〉的通知》（国土资厅办发〔2018〕4号）等，综合评定出指定地块在规划设定条件下某一时点的价格。

起始（叫）价是指以招标、拍卖、挂牌方式出让国有建设用地使用权时由市政府确定的起挂（拍）价。

出让底价是指市政府确定指定地块出让的最低价。

协议出让价是指市政府确定以协议方式出让国有建设用地使用权的价格。

第三条 土地评估价的适用范围及确定办法。

土地评估价的适用范围：

（一）招标、拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权；

(二) 协议出让国有建设用地使用权。

土地评估价的确定办法：

(一) 市国土资源局负责设立评估机构备选库，组织完成拟出让宗地地价评估工作。在备选库中随机抽取3家评估机构实施地价评估，3家评估机构评估结果的算术平均数作为确定评估价的重要依据。

(二) 市住房城乡建设局按照地块所在区域最新房屋销售价格评估地价，作为确定评估价的重要依据。

(三) 市财政局根据相关条件评估地价，作为确定评估价的重要依据。

(四) 市住房城乡建设局、市财政局的地价评估工作应在收到相关资料后10个工作日内完成。

第四条 起始（叫）价的适用范围及确定办法。

起始（叫）价的适用范围：

(一) 商品住宅及含商品住宅用地；

(二) 需以招标、拍卖、挂牌方式出让的其他用地。

起始（叫）价的确定办法：

(一) 商品住宅及含商品住宅用地拍卖出让起叫价。土地评估价由市国土资源局地价评估结果的50%、市住房城乡建设局地价评估结果的25%、市财政局地价评估结果的25%组成，即：评估价=国土评估价×50%+住建评估价×25%+财政评估价×25%。市国土资源局根据上述评估结果结合市场行情、产业政策等提出拍卖出让起叫价的建议，并编制供地方案报市土地管理委员会审

议。

(二) 需以招标、拍卖、挂牌方式出让的其他用地起始(叫)价。市国土资源局根据地价评估结果,经征求市住房城乡建设局、市财政局意见后,结合市场行情、产业政策等提出出让起始(叫)价的建议,并编制供地方案报市土地管理委员会审议。

(三) 招标、拍卖、挂牌地块的土地成本高于评估价格的,按不低于土地成本原则并结合市场行情、产业政策等提出出让起始(叫)价的建议,编制供地方案报市土地管理委员会审议。

第五条 出让底价的适用范围及确定办法。

市政务服务和公共资源交易服务中心将商品住宅及含商品住宅用地报名情况报告市政府分管国土资源管理工作的副市长,由市政府分管国土资源管理的副市长根据报名情况确定是否设置出让底价。出让底价由市政府分管国土资源工作的副市长和市国土资源局、市住房和城乡建设局、市财政局主要负责人组成决策小组,按照土地出让方案确定的原则在招标采购挂牌出让活动前1个小时内集体确定。

第六条 协议出让价适用范围及确定办法。

协议出让价的适用范围:

(一) 工业用地及其他非经营性用地改变为商品住宅等经营性用地、整合协议出让土地、置换土地和增加容积率的土地;

(二) 划拨转出让的土地,商业、商品住宅等经营性用地改变用途及调整比例的土地。

协议出让价的确定办法:

（一）工业用地及其他非经营性用地改变为商品住宅等经营性用地、整合协议出让土地、置换土地和增加容积率补缴出让金确定办法。市国土资源局以国土、住建、财政评估价的算术平均数为基础，结合市场行情等提出协议出让价的建议，并编制供地方案报市政府审定。其中，工业用地及其他非经营性用地改变为商品住宅等经营性用地报市政府常务会审定；整合协议出让土地、置换土地报市土地管理委员会审议；增加容积率补缴出让金报市政府分管国土资源工作的副市长审定。

（二）划拨转出让的土地，商业、商品住宅等经营性用地改变用途及调整比例的土地补缴出让金确定办法。由市国土资源局以评估结果为基础，经征求市住房城乡建设局、市财政局意见后，结合市场行情、产业政策等提出协议出让价的建议，并编制供地方案报市政府分管国土资源工作的副市长审定。

第七条 市政府确定的招标、拍卖、挂牌土地起始（叫）价自下达批复之日起1年内有效，协议出让价自下达批复之日起半年内有效。

第八条 市国土资源局负责加强评估机构评估质量监督管理并将监督管理对象及结果纳入“诚信评价”体系。

第九条 本办法自印发之日起实施，有效期1年。

信息公开选项：主动公开

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室。
