

HNPR-2015-14003

湖南省国土资源厅文件

湘国土资发〔2015〕18号

湖南省国土资源厅关于规范 省直管国有划拨土地使用权处置的通知

各市州、县市区国土资源局：

为进一步加强省直管国有划拨土地使用权管理，规范中央在湘和省属单位土地使用权处置行为，促进省直管土地高效集约利用，确保国有土地资产保值增值。根据《关于湖南省国土资源厅有关职责和机构编制调整的通知》（湘编发〔2014〕15号）和有关法律法规规定，现就有关事项通知如下：

一、省人民政府直管的国有划拨土地使用权范围包括：中央在湘设立的行政事业单位及办事机构，以及中央各部门投资设立并管理的国有或国有控股企业使用的国有划拨土地；省本级党政群团机关及其所属单位使用的国有划拨土地；省编委批准成立并由省管理的各类事业单位使用的国有

划拨土地；省政府和省直各部门投资设立并管理的国有或国有控股企业使用的国有划拨土地；军队、铁路、高速公路使用的国有划拨土地；其它应纳入省直管的国有划拨土地。

二、省直管国有划拨土地使用权处置实行审批制度。未经省人民政府批准，任何单位和个人不得以任何方式处置省直管国有划拨土地，不得多头审批和越权审批。

三、凡涉及省直管国有划拨土地使用权处置的，包括出让、转让、租赁、置换、抵押、作价出资（入股）授权经营等，土地使用者应向省国土资源厅提交申请和相关资料。拟处置的土地应由申请人按规定征得其上级主管部门的同意，并出具书面意见。拟处置土地单位，应将省国土资源厅拟受理的相关资料送当地市、县国土资源局审查。市或县国土资源局就土地权属、地价水平、土地利用现状等，在 10 个工作日内出具书面意见。凡涉及改变土地用途和规划条件的，需经当地城乡规划部门同意，并出具新的规划设计条件书。

四、省直管国有土地使用权处置按规定抽签选择具有资质的评估机构进行评估，并由专家组对其出具的土地估价报告进行审议。省国土资源厅会同省财政厅根据土地估价结果、产业政策和土地市场等因素，确定土地资产处置方式、土地价款征收标准、收益分配原则等，报省人民政府批准后，下达土地资产处置批复。由当地市、县国土资源部门组织实施。

五、省直管土地不得擅自改变原批准用途。确因城乡规划调整、城市建设需要的，报经省人民政府同意后可以改变用途。

其中，出让土地经批准改变用途和容积率等规划条件的，必须按相关规定一次性全额缴纳应补缴的土地价款；划拨土地经批准用于经营或对外出租的，应依法缴纳土地收益金。

六、省直管划拨土地改变为工业、商业、娱乐、旅游、商品住宅用地的，原则上一律实行招标、拍卖、挂牌方式出让。但经城乡规划部门认定，不便于单体设计开发，必须与周边资源整合的零星土地除外。

七、省直管划拨土地以协议方式出让并享受优惠政策的，首次转让，需报原批准机关审批。

八、不得擅自收回、收储省直管国有土地资产。确因城市规划和基础设施建设需要收回、收储省直管国有土地的，须由当地市、县人民政府向省人民政府提出申请，得到批准后方可实施。其中，用于公共设施或公益事业建设，属于划拨土地的，依法按照原批准用途按划拨土地价格进行补偿；用于旧城改造、市场建设、房地产开发项目等，按市场评估价进行补偿。

九、省直管国有土地使用权处置过程中，房产和土地必须依法整体处置。对存在房屋产权和土地使用权分属两个不同主体的，应予坚决纠正。

十、严格执行湘政办发〔2015〕1号及湘财综（2007）65号文规定的土地出让价款征收标准，商业用地不得低于成交价款的40%；商品住宅用地不得低于成交价款的35%；工业用地不得低于成交价款的25%；其他用地不得低于成交价款的30%。省直管国有土地处置收益的分配，除省人民政府明确规定改制改革单位土地处置收益全额上缴省级财政外，

其他土地处置收益中的出让价款部分仍按照 4: 6 的比例, 实行省与土地所在市州或县市分成。

十一、根据湘编发〔2014〕15 号文件精神, 省政府已将省直机关和中央在湘单位、省直机关、省属企事业单位土地登记工作下放至市县, 实行属地管理。各地在推动不动产统一登记工作中要将此项登记纳入统一登记范围, 并做好衔接过渡工作。如需查阅和调档上述单位的土地变更登记资料, 可与省国土资源厅不动产登记处衔接。省直管土地使用权处置完成后, 当地国土资源局应严格按照处置批复要求, 及时办理土地变更登记, 并将登记资料的副本及时报送省不动产登记处。省国土资源厅指定专门机构建立省直机关、中央在湘单位、省属企业事业单位的土地资产登记台帐, 以加强对省管土地的变更、转移、抵押等变化情况的信息管理。

十二、省厅将建立省直管国有土地使用权处置情况抽查制度。本通知下发后, 擅自处置省直管国有土地使用权, 擅自对外有偿使用省直管国有划拨土地, 擅自截留和滞纳省直管国有土地处置收益的单位和个人, 将依据有关法律、法规追究相关单位和责任人的责任。



湖南省国土资源厅办公室

2015年6月29日印制