国家计委关于印发《城市国有土地使用权价格管理暂行办法》的通知

　　各省、自治区、直辖市物价局（委员会）：　　为加强对城市国有土地使用权价格的管理，规范土地使用权价格行为，维护市场价格正常秩序，促进房地产业的健康发展，现将《城市国有土地使用权价格管理暂行办法》印发给你们，请认真组织贯彻实施。　　土地使用权价格既是重要的生产要素价格，又是重要的生产和生活资料价格，是整个价格体系中的基础性价格之一。有鉴于此，各地物价部门要切实加强领导，结合本地实际情况，抓紧研究制定土地使用权价格管理办法的实施细则，认真做好《办法》的贯彻实施工作，并将执行中遇到的问题及时报告国家计委。城市国有土地使用权价格管理暂行办法　　第一条　为加强城市国有土地使用权价格管理，维护市场价格正常秩序，保障国有土地所有者和使用者的合法权益，促进房地产业的健康发展，依据国家有关法律、法规，制定本办法。　　第二条　本办法适用于城市国有土地使用权出让转让价格的管理。　　第三条　国务院价格主管部门负责全国土地使用权价格管理工作；县级以上地方人民政府价格主管部门负责本行政区域内土地使用权价格管理工作。　　各级价格主管部门应当会同有关部门加强对土地使用权价格的管理与监督。　　第四条　政府对土地使用权价格实行直接管理与间接管理相结合的原则，建立以基准地价、标定地价为主调控、引导土地使用权价格形成的机制。　　土地使用权价格的调控与形成，应当有利于合理配置土地资源，有利于国有土地资产保值增值，正确处理各种经济利益关系，保持房地产市场价格的基本稳定。　　第五条　基准地价和标定地价由县级以上人民政府价格主管部门会同有关部门制定，经有批准权的人民政府批准后，定期向社会公布。　　基准地价是城市规划区内一定时期的不同土地区域或级别、不同用途的土地使用权的平均价格；标定地价是以基准地价为基础确定的标准地块的一定使用年期的价格。　　第六条　基准地价、标定地价的制定，应当以专业评估机构的地价评估结果为基础，根据国家宏观经济政策要求和房地产市场供求变化趋势，经组织专家论证后，合理确定。　　基准地价、标定地价应当每两年调整公布一次；在房地产市场价格波动较大时，也可以每年调整公布一次。　　基准地价、标定地价制定公布的具体方法，按当地人民政府规定执行。国务院有规定时，从其规定。　　第七条　经城市人民政府批准公布的基准地价、标定地价，应当报上一级人民政府价格主管部门备案。省级人民政府价格主管部门应将本地区主要城市的基准地价汇总后，报国务院价格主管部门备案。　　第八条　土地使用权出让，可以采取拍卖、招标或者双方协议的方式。以拍卖、招标方式出让土地使用权时，出让人应当事前依据政府公布的基准地价或标定地价制定宗地出让底价，经政府价格主管部门会同有关部门审核后报同级人民政府批准。　　以协议方式出让的土地使用权价格不得低于政府确定的最低价格。土地使用权出让的最低价格由省级人民政府价格主管部门会同有关部门依据基准地价制定，报同级人民政府批准。　　第九条　以出让方式取得的土地使用权，经开发后符合转让条件的转让价格，属于居民住宅用地的，房地产开发企业应当将土地使用权的转让价格报政府价格主管部门审核批准；属于其他建设用地的，房地产开发企业可以在政府价格主管部门指导下自行确定价格。　　建成房屋出售、出租的价格，按国家有关规定执行。　　第十条　以划拨方式取得土地使用权转让的，转让房地产时，要按规定办理出让手续并缴纳土地使用权出让金；对按规定可以不办理土地使用权出让手续的，应将转让所获得收益中的土地收益上缴国家；房屋所有权人以营利为目的，将以划拨方式取得使用权的国有土地上建成的房屋出租的，应当将租金中所含土地收益上缴国家。　　房屋出售、出租的价格，按国家有关规定执行。　　第十一条　土地使用权转让时，土地使用权交易双方可事前委托有关评估机构评估价格。除另有规定者外，土地使用权人可依据评估的价格通过双方协商或市场拍卖、招标等形式形成交易价格。　　第十二条　土地使用权价格评估业务，由具备房地产价格评估资格的中介机构办理。　　土地使用权价格评估应当坚持公正、公平、公开的原则，执行国家规定的技术标准和程序，建立地价评估业务的申请、受理、评估、审复核制度。　　第十三条　土地使用权人转让土地使用权，应按照地方人民政府规定申报成交价格，不得瞒报或者作不实申报。　　各级人民政府价格主管部门对土地使用权市场价格情况，应当及时进行统计、分析，认真做好价格变化的监测工作。　　第十四条　土地使用权转让价格低于基准地价或标定地价一定比例的，城市人民政府有优先购买权。　　土地使用权转让的市场价格出现不合理上涨时，城市人民政府应当采取措施进行调控，必要时可实行限价措施。　　第十五条　土地使用权出让、转让中涉及的房地产评估、咨询、经纪等经营性服务的收费标准，按政府价格主管部门的有关规定执行；涉及行政事业性收费的，按政府价格主管部门、财政部门的有关规定执行。　　第十六条　土地使用权出让、转让中的价格争议，由政府价格主管部门协调处理。　　第十七条　土地使用权出让、转让与受让人必须遵守国家有关土地使用权价格的法规、政策。对违反国家土地使用权价格法规、政策，有下列行为之一的，由政府价格检查机构依法查处。　　（一）不执行国家规定的土地使用权价格标准的；　　（二）不执行国家有关收费规定，乱收费用的；　　（三）囤积土地，哄抬地价，扰乱土地使用权市场价格秩序的；　　（四）不执行政府确定的土地使用权出让最低价格，造成国有土地收益流失的；　　（五）其他违反价格法规、政策的行为。　　第十八条　各省、自治区、直辖市人民政府价格主管部门可根据本办法制定实施细则，报国家计委备案。　　第十九条　本办法由国家计委负责解释。　　第二十条　本办法自一九九五年十二月一日施行。