

合肥市国土资源局文件

合国土资发〔2017〕252号

合肥市国土资源局印发《关于拍卖和挂牌 出让国有建设用地使用权起叫价和起始价 建议值确定方式的意见》的通知

各县（市）国土资源局，各国土资源分局，局各处室、各单位：

《关于拍卖和挂牌出让国有建设用地使用权起叫价和起始价建议值确定方式的意见》已经2017年12月25日第20次局长办公会研究同意，现予印发，请遵照执行。



合肥市国土资源局

2017年12月27日

抄送: 市土委会主任、副主任; 各县(市)区政府、开发区管委会, 滨湖
新区管委会, 政务区建设指挥部办公室, 市规划局、市土地储备中心。

合肥市国土资源局办公室

2017 年 12 月 27 日印发

关于拍卖和挂牌出让国有建设用地使用权 建议值起叫价和起始价确定方式的意见

第一条 为进一步规范国有建设用地使用权出让行为，优化土地资源配置，提升土地出让公开、公平、公正水平，杜绝自由裁量权，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《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）等法律法规和政策规定，制定本意见。

第二条 国有建设用地使用权出让起叫价，是指以拍卖方式出让国有建设用地使用权时，由市土地管理委员会集体决策形成的地块出让参考价格。国有建设用地使用权出让起始价，是指以挂牌方式出让国有建设用地使用权时，由市土地管理委员会集体决策形成的地块出让参考价格。

第三条 确定国有建设用地使用权出让起叫价或起始价，应坚持“两个不低于”原则，即：不低于地块所在区域的基准地价（国家、省、市有支持政策的除外，可执行相应文件规定）；不低于市国土局委托具备土地估价执业资格的机构对地块的评估价。

第四条 市国土局委托的具备土地估价执业资格的机构，应严格按照国家法律法规、政策规定和技术规范要求，对地块进行评估，形成土地估价报告。

实施土地评估时，评估机构应本着“科学合理”的原则，结合地块项目业态和市场情况综合评估。土地估价报告出具前，应由市国土局利用处提交局业务会对估价结果进行研究并形成意见。局业务会应按照局长办公会授权进行集体决策。

局业务会研究认为评估结果明显失真的，应报请省土地估价师协会组织专家论证。经专家论证确属明显失真的，自委托评估之日起3年内，该评估机构应列入黑名单，不得参与市招投标中心组织的土地评估机构库招标。

第五条 市国土局利用处提交局业务会对国有建设用地使用权估价结果进行研究并形成意见的同时，应根据第三条的规定，会同地块所在地分局、市国土局监察室、法规处、调控处、市交管中心及地价评估机构，提出地块出让起叫价或起始价建议值，一并提交局业务会研究并备案。

该建议值的提出和备案，应本着“科学合理”的原则，既符合地块所在区域的市场实际，也考虑地块供应条件（如自持、业态、税收等）和竞买报名预判情况，并从收支平衡角度出发，参考地块收储成本与国家、省、市计提费用；从稳定房价角度出发，根据地块规划容积率指标，考虑稳定楼面地价的相关因素。

第六条 经市国土局业务会研究并备案的国有建设用地使用权出让起叫价或起始价建议值，由利用处报市土委办主任审查同意后，送市土委办纳入土地供应方案，提交市土委会集体决策并最终形成国有建设用地使用权出让的起叫价或起始价。

第七条 各县（市）范围内的国有建设用地使用权出让起叫

价或起始价，可由县（市）国土资源局比照上述程序办理。

第八条 本意见自文件下发之日起执行，并由市国土资源局利用处负责解释。