

上海市人民政府文件

沪府规〔2020〕7号

上海市人民政府关于印发 《上海市土地交易市场管理办法》的通知

各区人民政府，市政府各委、办、局：

现将《上海市土地交易市场管理办法》印发给你们，请认真按照执行。

2008年2月市政府印发的《上海市土地交易市场管理办法》（沪府发〔2008〕14号）同时废止。

2020年4月28日

（此件公开发布）

上海市土地交易市场管理办法

第一条 （目的和依据）

为规范建设用地使用权交易行为,优化土地资源配置,实现土地高质量利用,促进廉政建设,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》等,结合本市实际,制定本办法。

第二条 （定义和原则）

本办法所称的土地交易市场,是指由市政府批准设立的汇集和发布土地交易信息、公开实施土地交易活动、办理土地交易事务的固定场所。

本市土地交易,遵循公开、公平、公正的原则,营造统一开放、竞争有序、诚信守法的土地交易市场环境。

第三条 （管理部门和承办机构）

市规划和自然资源局负责组织实施和监督管理土地交易活动。

区规划和自然资源局依据本办法的规定,实施相关管理工作。

市土地交易事务中心是本市土地交易市场的承办机构,按照本办法的规定,具体实施土地交易活动。

第四条 （市土地交易事务中心的职责）

市土地交易事务中心履行以下职责：

(一)提供土地交易活动专门场所,为土地交易代理、信息咨询等中介机构提供服务场所;

(二)汇集、发布本市土地交易信息;

(三)接受委托,组织实施土地交易活动;

(四)从事与土地交易相关的其他事务。

第五条 (事务公开)

市土地交易事务中心应当将土地交易规则、运作程序、服务内容、工作守则和监督办法等在土地交易市场及相关网站公布,接受社会监督。

第六条 (评标专家管理)

市规划和自然资源局应当建立土地招标的评标专家库。实施建设用地使用权招标活动前,应当在公证处的公证下,随机抽取评标专家。

第七条 (在土地交易市场进行交易的范围)

下列建设用地使用权交易,应当在土地交易市场进行:

(一)国有建设用地使用权和集体经营性建设用地使用权出让、出租;

(二)开发区成片开发的国有建设用地使用权分割转让;

(三)其他根据法律法规规定在土地交易市场进行建设用地使用权交易的;

(四)合同约定在土地交易市场进行建设用地使用权交易的。

除前款规定以外的其他建设用地使用权转让,建设用地使用

权人可以委托市土地交易事务中心在土地交易市场进行交易。

第八条 （公开土地交易信息）

市土地交易事务中心应当在土地交易市场发布以下信息：

（一）国有建设用地使用权和集体经营性建设用地使用权出让、出租的招标采购挂牌公告和交易结果公示；

（二）开发区成片开发的国有建设用地使用权分割转让的招标采购挂牌公告和交易结果公示；

（三）其他根据法律法规规定在土地交易市场进行建设用地使用权交易的公告和交易结果公示；

（四）合同约定在土地交易市场进行建设用地使用权交易的公告和交易结果公示；

（五）可以以协议方式出让、出租的国有建设用地使用权和集体经营性建设用地使用权供地公告和交易结果公示；

（六）建设用地使用权人委托市土地交易事务中心在土地交易市场进行交易的公告和交易结果公示；

（七）其他需要发布的土地交易信息。

前款第（一）至第（七）项的信息，还应当通过中国土地市场网、上海市规划和自然资源局网、上海土地市场网向社会公布。

第九条 （国有建设用地使用权招标采购挂牌出让、出租交易规则）

依法应当以招标采购挂牌方式出让、出租国有建设用地使用权的，由市土地交易事务中心按照国家和本市国有建设用地使用

权出让、出租规则，组织招标采购挂牌交易活动。

经招标采购挂牌交易活动后，中标人、竞得人按照中标通知书或者成交确认书的要求，与土地管理部门签订国有建设用地使用权出让或者出租合同，并缴纳国有建设用地使用权出让金或者租金，依法申请办理不动产登记，取得国有建设用地使用权。

第十条 （国有建设用地使用权协议出让、出租交易规则）

除工业、研发总部类用地和商业、金融、旅游、娱乐、服务业、商品住宅等经营性用地以外的国有建设用地使用权出让、出租供地公告发布后，规定的申请用地期限届满只有一个用地申请者的，由土地管理部门按照协议出让规则，与申请用地者签订国有建设用地使用权出让、出租意向书，并将该意向书或协议出让信息在土地交易市场内公示。公示期满后，签订国有建设用地使用权出让、出租合同的，应当在土地市场网公示交易结果。

有两个以上申请用地者的，应当按照本办法第九条的规定，由市土地交易事务中心组织招标采购挂牌交易活动。

第十一条 （集体经营性建设用地使用权招标采购挂牌和协议出让、出租交易规则）

有关集体经营性建设用地使用权招标采购挂牌和协议出让、出租交易规则，参照同类用途国有建设用地执行。

第十二条 （成片开发的国有建设用地使用权分割转让交易规则）

开发区下列成片开发的国有建设用地使用权分割转让，应当

以招标拍卖挂牌方式进行：

（一）涉及工业、研发总部类用地以及商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地；

（二）除工业、研发总部类用地和经营性用地以外，同一宗地有两个以上意向用地者的。

经招标拍卖挂牌交易活动后，中标人或者竞得人按照中标通知书或者成交确认书的要求，与原国有建设用地使用权人签订国有建设用地使用权转让合同和转让监管协议，并依法申请办理不动产登记，取得国有建设用地使用权。

第十三条 （其他建设用地使用权转让交易规则）

按照本办法第七条第一款第（三）（四）项规定在土地交易市场进行的建设用地使用权交易和本办法第七条第二款规定委托市土地交易事务中心转让建设用地使用权的，建设用地使用权人可以通过市土地交易事务中心按照相关规定，以公开方式进行。

经市土地交易事务中心组织公开交易活动后，中标人或者竞得人按照中标通知书或者成交确认书的要求，与原建设用地使用权人签订建设用地使用权转让合同，依法申请办理不动产登记，取得建设用地使用权。

第十四条 （投诉检举）

市规划和自然资源局应当在上海市土地交易市场设立投诉检举渠道，并对外公示投诉检举途径、时间、地点及方式等内容，接受公民、法人和其他组织对土地交易违纪违规行为的投诉、检举。

土地交易行为违反法律规定的,应当依法承担相应的法律责任。

第十五条 （诚信管理）

按照建立健全信用体系的要求,根据市场主体分类分级的动态信用状况,通过信用信息档案和交换共享机制,依法限制或禁止失信主体以直接或间接方式参与本市建设用地使用权交易活动,强化对市场主体的监管,推进土地交易市场信用体系建设,构建公平诚信的市场环境。

第十六条 （法律责任）

市、区规划和自然资源局工作人员以及市土地交易事务中心工作人员在土地交易过程中收受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守、滥用职权的,由其所在单位给予行政处分或者相关监察机关给予政务处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

中介服务单位及其工作人员在土地交易过程中,有违反有关法律、法规及业务管理规则、保密协议等规定行为的,市或者区规划和自然资源局或市土地交易事务中心应当依据相关服务约定,予以处理;造成损失的,依法追偿;构成犯罪的,依法追究刑事责任。

本办法所称中介服务单位,是指为土地交易市场提供有关专业服务的个人、机构或组织,包括银行、公证处、评标专家、主持人、咨询机构及相关行业组织等。

第十七条 （制订业务规则）

市规划和自然资源局应当根据本办法,制订建设土地使用权入市交易业务规则。

第十八条 （施行日期）

本办法自 2020 年 5 月 1 日起施行,有效期至 2030 年 4 月 30 日。

抄送：市委各部门,市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市监察委,市高法院,市检察院。

上海市人民政府办公厅

2020 年 4 月 29 日印发
