

进一步治理整顿土地市场秩序的实施意见

为促进我市土地市场持续健康发展，进一步治理整顿土地市场秩序，认真贯彻落实温家宝副总理关于“一些地方土地市场秩序混乱，非法占地、非法入市的问题相当严重，利用土地牟取暴利已经成为一些单位和个人寻租的手段。不少国土部门管理松弛，有的甚至执法犯法，给不法分子大开方便之门。这些问题应该引起国土资源部的高度重视。对各地以各种名目非法占用、转让土地的行为要严肃查处，对违规建立的各类园区要进行清理，对土地执法中的错误做法要坚决纠正。”的批示精神，按照全国进一步治理整顿土地市场秩序电视电话会议部署和市政府贯彻此项工作电视电话会议要求，特制定我市治理整顿土地市场秩序实施意见。

一、指导思想和原则

这次我市治理整顿土地市场的指导思想是，认真贯彻党的十六大精神和“三个代表”重要思想，系统学习市领导近年来多次关于加强土地市场管理的重要指示和土地管理法律法规、政策及制度，以治理整顿土地市场秩序工作为契机，集中开展依法行政教育，提高队伍素质，深入查找自身存在的差距，全面分析产生问题的原因，制定切实有效的措施，更多发挥首都市场优化土地资源的基础配置作用，做到土地市场稳定、公平和安全运行，保障首都城市建设和经济社会发展的需要。这次治理整顿要坚持自查为主、突出重点、重在整改、区别对待的原则。治理整顿的基础是区县的自查自纠，突出对领导机关和管理机关进行依法行政教育，对治理整顿土地市场秩序中发现的问题，要立足于从管理上查找

原因，举一反三，制定整改措施，必须主动纠正，采取区别情况，尊历史，自查从轻，被查从重的处理原则。对有令不行、有禁不止，甚至执法犯法，为不法分子大开方便之门的，要依法从严处理，并追究领导责任，触犯刑律的，移送司法机关依法处理。

二、治理整顿的范围和重点：

市和区县局要严格按照全国进一步治理整顿土地市场秩序电视电话会议的部署和市委、市政府关于开展此项工作的要求，治理整顿新《土地管理法》实施以来，土地管理和土地交易、使用情况。凡未经处理和尚未终止的非法占地、非法入市行为，不以上述时间为限，均纳入治理整顿范围。开展自查自纠的重点是制度不落实、管理不到位问题；查处非法占地、非法入市的重点是查处违规设立园区、擅自协议圈占集体土地和擅自利用集体土地、划拨土地进行经营性房地产开发的行为。各区县局要保证效果，不走过场，切实抓好以下工作：

（一）按照国土资源部《关于印发〈进一步治理整顿土地市场秩序工作方案〉的通知》（国土资发[2003]49号）要求，对以下四方面进行治理整顿：

1. 各类园区用地。主要是违反北京市土地利用总体规划和城市规划设立各种名目的园区（城、村）及园区用地中存在的非法占地、越权批地、违法供地等问题。

2. 非法圈占集体土地。主要是单位和个人擅自与乡、村、组签订“征地”、占地协议而圈占土地问题。

3. 违法违规交易。主要是违反国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《北京市政府办公厅转发市国土房管局等部门关于停止经营性项目国有土地使用权协议出让有关规定的通知》（京政办发

[2002]33 号) 规定, 立项、规划、土地审批中的违法违规行为, 经营性土地不以市场方式供应的行为, 擅自利用划拨土地、集体土地进行经营性房地产开发问题。

4. 管理松弛。主要是有法不依、执法不严, 甚至执法犯法, 为不法分子大开方便之门; 财务管理上违反财经纪律特别是违反国家“收支两条线”规定以及中介机构未按规定与行政机关脱钩问题。

(二) 根据我市实际情况, 对以下突出问题在摸清底数、查明情况的基础上, 进行重点清理整顿:

1. 对全市各类园区用地进行一次普查、清理。对经国家、市和区县依法批准建立的科技园区、工业开发区要按照市政府已经研究确定的用地政策给予扶持, 充分发挥园区的聚集效应和拉动经济、优化投资环境的带动作用。对违反北京市土地利用总体规划和城市规划设立的园区、大院, 对园区用地中存在的非法占地、越权批地、违法供地的问题要严肃查处。要依法规范园区设立和用地审批制度。

2. 对非法圈占集体土地, 主要是单位和个人擅自与乡(镇)、村、组签订“征、占”地协议, 圈占土地情况进行普查、清理。要依法规范用地行为, 严肃处理违法违规征占用土地, 特别是房地产开发项目。要对群众反映强烈, 以地谋私行为依法严惩。

3. 对在建、在征的房地产项目进行普查、清理。要通过普查摸清征而未用或半拉子工程的闲置项目用地, 依法收回处置。要摸清空置商品房的项目和数量, 摸清别墅等大量占有土地资源项目用地情况, 为实现合理供地, 促进房地产健康持续发展创造条件。

4. 对已认定违法用地的查处情况进行普查、清理。要严肃执法, 对那些查而未处的项目, 要结合这次治理整顿抓紧落实, 该拆除的拆除,

该处罚的处罚，该追究刑事、行政责任的追究刑事、行政责任。不能而不决，决而不行。

5. 对违法违规交易进行普查、清理。要把擅自利用划拨土地、集体土地进行经营性房地产开发项目用地，对违反《招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权规定》的供地项目作为重点，规范土地交易行为，促进土地市场健康发展。

6. 对管理松弛的各类问题要进行普查、清理。要查找问题产生根源，提出整改措施，要把深化行政审批制度改革、简化手续、精简效率、优化投资环境，健全机制，建立责任制，严格执法，落实《北京市违反土地管理规定行政责任追究办法》作为重点。坚决纠正土地执法中的错误作法。

三、工作方法和步骤

这次治理整顿土地市场秩序工作采取区县局自查和市局有关部门抽查相结合的方式，以区县局自查自纠为主，市局有关部门监督检查为辅。在自查自纠的基础上，市局有关部门要做好对区县局自查情况的抽查工作。时间从2月20日开始至7月10日结束，主要分四个阶段：

（一）动员部署阶段（2月20日至3月10日）。

在国土资源部召开进一步治理整顿土地市场秩序电视电话会议后，市政府立即召开了全市电视电话会议贯彻部《会议》精神，对全市治理整顿土地市场秩序工作进行动员和部署。在市政府领导下，由市局治理整顿土地市场秩序工作督查办公室组织实施，负责各区县局治理整顿工作的具体督查指导。各区县局也要抽调得力人员成立或加强相应的领导机构和办事机构。

各区县局要根据国土资源部、市政府电视电话会议的要求及市局的

部署，立即进行本地区此项工作的动员和部署，组织制定本区县治理整顿工作方案或实施意见，建立治理整顿土地市场的组织机构并报市局督查办公室备案。

（二）学习和对照检查阶段（3月11日至3月31日）。

各区县局要认真学习温家宝副总理批示和2月20日电视电话会议精神，深刻领会，要从贯彻党的十六大精神和实践“三个代表”重要思想，贯彻“依法治国”方略的高度，充分认识这次治理整顿土地市场秩序工作的重要性。集中时间、集中力量对近年来国家制定的相关法规、政策进行进一步的学习，着重学习新《土地管理法》确立的规划用地、用途管制、保护耕地和违法查处等几项重要原则和制度，学习土地市场管理的六项基本制度（建设用地总量控制制度、城市建设用地集中统一供应制度、土地使用权公开交易制度、基准地价定期更新制度、土地登记资料可查询制度、集体决策制度），以熟悉和掌握这些基本原则和制度，并逐一进行对照检查，梳理、分析这些法规、政策和制度在本地区的落实情况，发现问题、查找差距、分析原因。同时，要采取多种形式向有关领导干部和管理相对人宣传这些法规、政策和制度，为土地市场的健康发展营造良好的社会氛围。各区县局要增强做好这项工作的责任感和紧迫感，切实把治理整顿土地市场秩序工作抓紧、抓好、抓实。市局要抓紧研究和制定有关农村集体用地政策，并及时下发。

（三）处理和整改阶段（4月1日至5月31日）。

各区县局在摸清基本情况的基础上查摆问题并进行处理，同时要制定整改措施，要边整边改。对治理整顿中发现的问题，该清理的要坚决清理，该纠正的要主动纠正，该立案查处的要立案查处，该曝光的要公开曝光。

市局将对区县局治理整顿工作进行督查和指导。对治理整顿中发现的问题，区县局已经依法严肃处理，市局可以不再处理；区县局不能依法处理的，市里将进行查处并公开曝光。

各区县局要按照下发的统计表格中有关内容进行认真核查和填写，要将自查自纠情况认真进行总结研究，写出有情况、有实例、有原因、有分析的书面报告，并于5月31日前报市局督查办公室。

（四）验收和总结、上报阶段（6月1日至7月10日）。

通过这次治理整顿，使严重扰乱本市土地市场秩序的非法占地、非法转让行为得到查处，违规设立的各类园区得到清理，土地执法中的错误做法得到纠正。各区县局要以此为标准对本地区的治理整顿工作进行全面总结，要重点总结调查、清理、查处情况及各项制度落实情况、存在的问题并认真分析产生问题的原因。属于内部原因的，采取了哪些具体整改措施；属于外部原因的，要提出解决问题的建议。各区县局于6月20日前将治理整顿情况工作报告和各项统计表报市局督查办公室。市局根据各区县局上报的情况及其整改情况进行检查验收。7月10日前，市局将我市土地市场秩序整顿情况及各项统计汇总表报送国土资源部，之后组织迎接国土资源部的检查验收。

四、组织领导和职责分工

为加强治理整顿土地市场秩序工作的组织领导，确保我市这项工作的落实，市和区县局要成立相应的治理整顿土地市场秩序工作领导机构和办事机构。市政府成立领导小组，刘敬民副市长任组长，阎仲秋副秘书长、苗乐如、赵根武同志任副组长。下设督查办公室（设在市国土房管局），督查办公室由苗乐如同志任主任，谢经荣、李树祥、赵岚枫、杨洪范、庄振明同志任副主任，征地处、集体土地利用处、出让处、划

拨处、规划和科技处、市场一处、计财处、权属处、执法监察大队（处）、纪检监察处、政策法规处、办公室和土地整理储备中心等部门抽调一批政治强、业务精的人员任常驻成员参加联合办公，市局督查办公室设在执法监察大队（处），采取联席会议形式负责政策研究、指导协调和监督检查全市治理整顿土地市场秩序工作。市局有关部门要按照职责管理权限负责区县局治理整顿土地市场秩序中各项统计表格填写的政策解释、技术指导和发现的各类问题进行处理审核等工作。以上有关部门要明确分工、各司其职、各负其责、协同配合，共同完成各项工作任务。各区县局要积极争取区县党委、政府的领导，涉及本部门自身难以解决的问题，要主动提出建议。同时，加强与计划、规划、建设、农业、经贸、财政、法制、监察、审计、教育和科技等部门的沟通协调，共同研究解决制约本地区土地市场规范发展的关键问题。

市政府治理整顿土地市场秩序工作领导小组人员：

组 长：刘敬民

副组长：阎仲秋、苗乐如、赵根武

成 员：谢经荣、李树祥、赵岚枫、杨洪范、庄振明

治理整顿土地市场秩序工作督查办公室组成人员：

主 任：苗乐如

副主任：谢经荣、李树祥、赵岚枫、杨洪范（常务）、庄振明

成 员：高扬、任汉玉、郭亮、黄蔚、何欣、林研艳、金海江

刘莹、孙龙广、李淮安、张丽凌、曲波

督查办公室联系人：孙龙广 联系电话：65236231 传真：85110070

二 00 三年三月四日

附件 1:

土地出让情况调查表

_____ 区（县）

单位：m²

合同号	建设单位	项目名称	宗地位置	规划用途	规划占地面积	规划建筑面积	出让方式	出让合同签订日期	立项批复时间	取得规划时间	地价水平（元/m ² ）	有无减免地价	减免方式

- 注：1.此次调查的范围是 2002 年 6 月 30 日以后，各区县办理出让的项目。
2 “取得规划时间” 为该项目取得的最初的一份规划文件的时间。
3.出让方式填列协议、招标、拍卖、挂牌。
4.核减方式填列集体、个人。

附件 2:

闲置土地清理及处理意见一览表

$$(\dot{m}_i, \dot{q}_i)$$
[illegible]

注：开发建设情况分为尚未开工和部分开工
是否闲置分为全部闲置和部分闲置或否

附件 3:

编号: 京 () 闲 (征、出、划) 第

号

北京市闲置土地处理申报审批表

用地单位: _____

项目名称: _____

填报日期: _____

北京市国土资源和房屋管理局

填表说明：

一、 本表中前八项，即项目名称、土地使用者情况、宗地概况、土地费用、宗地现状、土地闲置原因、实际投入情况及土地使用者意向由申报者（土地使用者）填写。

二、 地价款应付项请按照土地出让合同填写；征地费用应付项按照征地补偿协议填写；划拨费用应付项填写应付土地出让预定金；

三、 宗地现状填写宗地的现状情态，诸如地面已经平整等土地使用者获得宗地后宗地的改变情况。

四、 实际投入情况填写土地使用者用于地上物和其他附着物拆迁、征地补偿安置所支付的费用，及其他直接用于开发土地的实际投入等。

五、 土地使用者意向填写用地单位对该宗土地的处理申请意向，即限期动工开发、申请临时使用、置换开发或收购等方式中的一种。

六、 申报人请仔细阅读《北京市闲置土地申报须知》，按要求备齐资料后向北京市土地整理储备中心或区县房地局申报。

七、 本申报表填写必须真实、清晰、准确。

项目名称							
土地使用者情况	单位名称	(盖章)					
	法人代表		职务		电话		
	联系人				电话		
	法定地址						
宗地概况	位 置						
	宗地四至	东至:			西至:		
		南至:			北至:		
	土地取得方式			土地取得时间			
	用地批准文件及文号						
	宗地面积	m ²		规划用途			
	建筑规模	m ²		开发建设期限			
土地费用	地价款	应付:		万元		欠付:	万元
		已付:		万元			
	征地费用	应付:		万元		欠付:	万元
		已付:		万元			
	划拨费用	应付:		万元		欠付:	万元
		已付:		万元			

宗地现状	
土地闲置原因	
实际投入情况	
土地使用者意向	

主管处（科）室审批意见	经办人： 负责人： 年 月 日
局领导审批意见	年 月 日

备

注

年 月 日

处理结果	
------	--

北京市土地整理储备中心

地址：北京市西城区鼓楼西大街 150 号

电话：64018899 64013795

传真：64013789

15

附件 4:

北京市划拨城镇建设用地转让情况调查表

编号	批准用地单位	项目名称	用地位置	批准书 文号	政府批准 文号	批准书 有效期	土地 用途	用地面积(M ²)			现用地单位	转让时间	转让面积	转让方式	转让依据	备注
								总面积	建设用地	代征用地						
1																
2																
3																
4																
5																
6																
7																
8																
9																
10																
11																
12																
合计																

1

[illegible]