

## 海口市地价管理办法

(1998年8月18日海口市人民政府令第19号公布 2004年3月18日海口市人民政府令第39号第一次修改 2010年12月14日海口市人民政府令第79号第二次修改 2019年5月7日海口市人民政府令第109号第三次修改)

**第一条** 为加强本市地价管理，合理调控、引导地价水平，规范市场行为，保障国有土地所有人和使用人的合法权益，依据《中华人民共和国城市房地产管理法》《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》及有关法律、法规，制定本办法。

**第二条** 在本市行政辖区内进行基准地价、标定(准)地价、国有土地使用权出让价格、交易价格等地价的评估和管理，应当遵守本办法。

**第三条** 市土地管理部门会同市价格主管部门具体负责本市行政辖区内的地价管理。

**第四条** 本市对土地使用权价格实行直接管理和间接管理相结合的原则，建立以基准地价、标定(准)地价为基础的地价

调控机制。

**第五条** 基准地价是城镇内一定时期的不同土地区域或级别的不同用途的土地使用权单位面积平均价格。标定（准）地价是以基准地价为基础确定的标准宗地在正常土地市场和正常经营管理条件下某一期日的土地使用权价格。

**第六条** 基准地价和标定（准）地价由市人民政府组织测算，经省人民政府土地行政主管部门审核并报省人民政府批准后，由省人民政府公布执行。

**第七条** 基准地价、标定（准）地价依照国家有关标准拟定。

**第八条** 基准地价和标定（准）地价在首次公布后每 2 至 3 年调整、公布一次；土地市场价格涨落幅度较大时，也可以每 1 年调整、公布一次。

**第九条** 基准地价、标定（准）地价评估成果可以采用图、表两种形式公布。

基准地价评估成果包括城镇土地的级别或区域界线、范围及区域范围内不同用途的基准地价和评估的基准期日等内容。

标定（准）地价评估成果包括所选标准宗地的具体位置、条件及相应的土地使用权价格和评估的基准期日等内容。

**第十条** 以协议方式出让土地使用权的，出让价格不低于海南省人民政府确定的最低价。

**第十一条** 以招标、拍卖方式出让土地使用权的，招标、拍卖底价由市土地管理部门、市价格主管部门按不低于标定（准）地价的原则共同核定，报市人民政府批准后执行。

**第十二条** 土地使用者经市规划部门批准增加容积率的，应当依法补交容积率调整后的地价款差额。

**第十三条** 市土地管理部门应当在每个月的前3个工作日公布上月出让宗地的出让价格及出让方式、出让年限、受让人、使用用途、面积、位置等内容，接受社会监督。

**第十四条** 土地使用权转让的成交价格明显低于同期、同类、同质宗地的市场价格，市人民政府可以按成交价格直接行使优先购买权。

市人民政府行使优先购买权时，制作《国有土地使用权优先购买决定书》，并送达土地使用权转让双方当事人。《国有土地使用权优先购买决定书》的内容应包括优先购买宗地的位置、面积、用途、权属状况，行使优先购买权的原因等。

优先购买的土地，由市人民政府委托市土地管理部门管理。

**第十五条** 土地使用权转让的市场价格在一定时期内因不合理投机等非正当因素导致上涨过快过高，严重影响房地产市场秩序的，市人民政府可以采取冻结地价、限制特定区域内土地转让等必要措施。

**第十六条** 国有土地使用权转让、抵押、入股，或者企业改制、改组涉及国有土地使用权变更流转的，当事人应当委托有相应资质等级的土地评估机构对土地使用权价格进行评估。其中涉及企业改制改组的土地估价报告应当经土地行政主管部门确认；土地使用权涉及国有资产的，应当由土地行政主管部门作初步确认，再由国有资产管理部门作终极确认。

**第十七条** 以划拨方式取得的土地使用权转让时，应当按规定办理出让手续并按标定（准）地价 40% 缴纳土地使用权出让金。

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，其标准由市土地管理部门会同市价格主管部门拟定，报经市人民政府批准后执行。

**第十八条** 具有下列情形之一的，应当进行地价评估：

- （一）土地使用权出让；
- （二）土地使用权出售、交换和赠与；
- （三）土地使用权出租、抵押；
- （四）处分抵押的土地使用权或以土地使用权清偿债务；
- （五）企业兼并、分立、破产清算、联营、股份制改造等引起土地使用权转移的；
- （六）依法收回土地使用权；

(七) 法律、法规规定需要进行地价评估的其他情形。

**第十九条** 地价评估必须由具备相应资格的评估机构办理。

**第二十条** 评估机构做出的地价评估结果，报市土地管理部门备案。改建或新设股份有限公司的地价评估结果的确认按国家有关规定执行。

**第二十一条** 以拍卖方式处分抵押的土地使用权或以拍卖的土地使用权清偿债务的，拍卖底价不得低于经市土地管理部门确认的评估价格。国家另有规定的，从其规定。

**第二十二条** 地价评估应当遵循公正、公平、公开的原则，按照国家规定的技术标准和评估程序，以基准地价、标定（准）地价为基础，参照本市的市场价格进行评估。

**第二十三条** 根据评估目的，地价评估应依照《估价规程》分别或综合采用以下几项方法：

(一) 基准地价系数修正法；

(二) 剩余法；

(三) 收益还原法；

(四) 市场比较法；

(五) 成本逼近法；

(六) 路线价法。其中，(一)、(二)、(三)、(四)项方法应作为主要评估方法，(五)、(六)项方法作为辅助评

估方法。

**第二十四条** 当事人对市土地管理部门不予确认、登记的决定或对市人民政府行使优先购买权的决定持有异议的，有权依法申请行政复议或提起行政诉讼。

**第二十五条** 违反本办法第二十三条规定，地价评估机构不按国家规定的技术标准和评估程序评估地价、出具虚假证明文件的，由市土地管理部门提请授予其资格的行政管理部门依照有关规定处理。

**第二十六条** 本市集体建设用地使用权的地价管理，参照本办法执行。

**第二十七条** 本办法由市土地行政主管部门负责解释。

**第二十八条** 本办法自发布之日起施行。本市过去制定的有关规定与本办法相抵触的，以本办法为准。