

汕自然资规字 2019001 号

汕头市自然资源局文件

汕自然资发〔2019〕6号

关于印发《汕头市土地市场信用管理规定》 的通知

各区县人民政府、高新区、保税区、华侨试验区管委会，市直各部门，市中级人民法院：

为贯彻落实国家、省和市社会信用体系建设工作部署，推进我市土地市场信用体系建设，我局研究起草了《汕头市土地市场信用管理规定》，并经第十四届 40 次市政府常务会议同意。现印发给你们，请认真贯彻执行。工作中遇到的有关情况，请及时书面反馈市自然资源局。



抄送：各区县（分）局、各科室、局属各单位

汕头市土地市场信用管理规定

第一条 为进一步规范汕头市土地市场秩序，推进土地市场信用体系建设，促进土地市场主体依法诚信经营，营造公平、公正、公开和诚实守信的土地市场环境，按照《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号）、《广东省人民政府关于印发广东省建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度实施方案的通知》（粤府〔2016〕133号）、《广东省市场监管条例》和《关于印发〈汕头市建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度的实施方案〉的通知》（汕府〔2018〕45号）等文件要求，结合我市实际情况，制定本规定。

第二条 本市行政区域内土地市场主体信用信息采集、审核、信用等级评定、信用名单公布等管理工作，以及实行对失信土地市场主体采取约束或惩戒措施，让失信者一处失信，处处受限管理制度，适用本规定。

第三条 本规定所称土地市场信用档案，是指在土地招拍挂、转让、划拨、租赁和开发利用等土地市场活动中，自然资源主管部门对参与土地市场主体的行为进行跟踪监管、违法违规行为信息采集、信用评价等形成的资料，建立相关市场主体的资料档案。

第四条 市自然资源主管部门负责本规定实施的组织和指导工作；负责金平和龙湖辖区范围内发生的土地市场主体违法违规行为信息的采集、审核、录入和信用等级评定，统一公布汕头市土地市场信用名单等管理工作。

濠江区、澄海区、潮阳区、潮南区和南澳县自然资源主管部

门负责本辖区内发生的土地市场主体违法违规行为信息的采集、审核、录入和信用等级评定，更新并上报汕头市土地市场信用名单等管理工作。

市、区（县）商务、农业农村、司法等部门和园区管理机构、公共资源交易中心、区县人民政府，负责各自职能范围内的土地市场主体违法违规行为信息的采集，报送所在辖区的市、区（县）自然资源主管部门，配合市、区（县）自然资源主管部门做好信用信息的核实、信用等级评定等工作。

第五条 以土地市场主体的身份证号码或统一社会信用代码（组织机构代码）作为身份唯一识别码，建立以土地市场主体为基本单位的信用档案，实现“一主体一档案”，为今后与其它管理部门实现信用信息共享奠定基础。

信用档案内容包括基本信息、业务信息和信用信息。

（一）基本信息

土地市场主体为法人的，其基本信息包括单位名称，统一社会信用代码（组织机构代码），法定代表人（负责人）、董事长、控股股东、企业类型、资质等级、联系电话、通信地址，及其有关联的企业（包括其控股企业，及其法定代表人（负责人）或董事长兼任法定代表人（负责人）或董事长职务的其他企业）等信息。

土地市场主体为自然人的，其基本信息包括姓名、身份证号码、性别、联系电话、通信地址，及其有关联的企业（包括其控股企业，及其兼任法定代表人（负责人）或董事长的企业）等信息。

（二）业务信息

业务信息包括土地市场主体在取得土地使用权、履行土地使

用权批准文件（包括出让合同、划拨决定书和租赁合同等文件）和土地利用开发建设等过程中所发生的业务资料记录信息。

（三）信用信息

信用信息包括违法违规行为、发生环节、违法违规行为类别、信用名单、法律法规依据、认定日期、评定单位等内容，以及有关信用等级评定变更办理情况等信息。

第六条 土地市场主体违法违规行为信息来源

（一）土地供后监管系统、土地巡查系统、土地市场动态监测与监管系统、“三旧”改造和不动产登记系统等已有系统模块提取相关资料；

（二）土地交易机构报送的土地招拍挂相关资料；

（三）由自然资源主管部门在日常履职过程中形成的相关资料；

（四）信访、举报土地违法行为相关资料；

（五）市、区（县）相关职能部门报送的资料；

（六）其他途径获得的相关资料。

第七条 对在本规定实施前已发生的土地市场行为，不纳入信用评价范围和录入土地市场信用档案。

第八条 市、区（县）相关职能部门发现有关土地市场违法违规行为的，应在7个工作日内向所在的市、区（县）自然资源主管部门报送相关土地市场主体违法违规行为的资料。

第九条 对发现的土地市场违法违规行为，经初步审核，符合录入土地市场信用档案条件的，自然资源主管部门应向土地市场主体发出书面通知，告知拟评定的土地市场信用等级和列入信用名单名称，及其陈述申辩权利，期限内未提出异议或者异议不成立的，自然资源主管部门将其违法违规行为录入土地市场信用

档案。书面通知无法送达的，可在自然资源主管部门门户网站公告视同送达。

第十条 依据违法违规行为情节轻重程度，把违法违规行为划分为一类和二类两个类别，制订了《汕头市土地市场违法违规行为类别划分情况表》（见附件），内容包括违法违规行为、发生环节、违法违规行为类别、相关法律法规依据和主要信息采集提供部门。

市、区（县）自然资源主管部门应严格按照《汕头市土地市场违法违规行为类别划分情况表》列出的违法违规行为、发生环节、违法违规行为类别等事项，评定土地市场主体的信用等级。

第十一条 土地市场信用等级从高到低设定为信用守信、信用异常和信用失信三个等级。信用等级实行升级或降级动态调整管理，调整周期设定为一年，以信用等级认定日期为起算日期。

第十二条 汕头市土地市场信用名单（简称信用名单）包括汕头市土地市场信用异常名单（简称信用异常名单）和汕头市土地市场信用黑名单（简称信用黑名单）。

土地市场主体信用等级被评定为信用异常的，纳入信用约束范围，列入信用异常名单。

土地市场主体信用等级被评定为信用失信的，纳入信用限制范围，列入信用黑名单。信用黑名单有效期限设定为三年，以信用等级认定日期起算，期满自动失效，撤出信用黑名单。

第十三条 同一市场主体只能列入一种信用名单。若市场主体因信用等级发生变更需要更新列入信用名单的，自然资源主管部门把该市场主体列入新名单后，同时撤出原列入信用名单，并书面告知认定信用等级、列入信用名单名称、受到约束惩戒措施清单、土地市场违法违规行为纠正、修复信用方式和期限等内容。

书面通知无法送达的，可在自然资源主管部门门户网站公告视同送达。

第十四条 有下列情形之一的，土地市场主体信用等级评定为信用异常：

- （一）发生违法违规行为类别为一类的；
- （二）土地市场主体信用等级被评定为信用失信，其所发生违法违规行为都已纠正或已受到惩处，给予升级信用等级的；
- （三）有效期限满三年撤出信用黑名单，给予调整信用等级的。

第十五条 有下列情形之一的，土地市场主体信用等级评定为信用失信：

- （一）发生违法违规行为类别为二类的；
- （二）土地市场主体信用等级被评定为信用异常，其所发生违法违规行为满一年尚未纠正或受到惩处，给予降级信用等级的；
- （三）土地市场主体信用等级被评定为信用异常，再发生违法违规行为，给予降级信用等级的；
- （四）土地市场主体信用等级被评定为信用失信，再发生违法违规行为，给予维持已评定信用等级的。

第十六条 有下列情形之一的，给予土地市场主体恢复信用守信：

- （一）土地市场主体信用等级被评定为信用异常，其所发生违法违规行为一年内已纠正或已受到惩处的，给予撤销评定的信用异常等级和撤出信用异常名单。
- （二）土地市场主体信用等级由信用失信升级为信用异常，满一年没有再发生违法违规行为的，给予撤销评定的信用异常等

级和撤出信用异常名单。

第十七条 市场主体为法人的，在土地市场信用等级评定过程中，其法定代表人(负责人)、董事长、控股股东、与该法人关联的相关企业（包括其控股企业，及其法定代表人(负责人)或董事长兼任法定代表人(负责人)或董事长职务的其他企业）的土地市场信用等级和信用名单与该法人相同。若上述关联市场主体已被评定土地市场信用等级的，按信用等级较低的认定。

第十八条 市场主体为自然人的，在土地市场信用等级评定过程中，与该自然人关联的相关企业（包括其控股企业，及其任法定代表人(负责人)或董事长的企业）的土地市场信用等级和信用名单与该自然人相同。若上述关联市场主体已被评定土地市场信用等级的，按信用等级较低的认定。

第十九条 对纳入信用异常名单的土地市场主体，采取以下约束措施：

（一）参与土地公开出让时，竞买保证金按出让最低价的50%确定缴交；

（二）现代产业用地建设项目进度履约保证金按土地使用权出让成交价的40%或者8年租金确定缴交；

（三）未按（一）、（二）规定要求足额缴交保证金的，其竞买资格无效，视为违约，其已缴交的保证金不予退还；

（四）竞得国有建设用地使用权时，土地出让金一次性缴清，不得分期付款；

（五）提高土地利用检查频次。

第二十条 对纳入信用黑名单的土地市场主体，采取以下惩戒措施：

（一）禁止参加政府一切供地活动（包括土地招拍挂、划拨、

租赁等供地方式), 取消其竞买资格, 若仍参加供地活动, 其已缴交的保证金不予退还;

(二) 不受理或停办“三旧”改造项目的申请(包括项目计划、改造方案等业务);

(三) 不受理或停办改变规划条件、土地用途等用地业务的申请;

(四) 不受理或停办土地使用权划拨改为出让的用地业务的申请;

(五) 不受理或停办临时用地业务的申请;

(六) 不受理或停办优惠政策的申请;

(七) 不受理或停办用地预审业务的申请;

(八) 列为土地市场行为重点监管对象。

第二十一条 市、区(县)自然资源主管部门应及时更新信用名单, 并在市、区(县)自然资源主管部门门户网站同步公开发布信用名单, 方便公民、法人或者其它组织查询, 接受公众监督。

第二十二条 市、区(县)自然资源主管部门应按照国家社会信用信息平台建设总体要求, 逐步健全信用信息共享机制, 实现自然资源主管部门与其它部门之间的信用信息共享。

第二十三条 各相关部门和工作人员要按照本规定履行职责, 对土地市场违法违规行为隐瞒不报、弄虚作假、徇私舞弊, 情节严重的, 对有关责任人依法给予处分, 构成犯罪的, 依法追究刑事责任。

第二十四条 本规定自 2019 年 7 月 1 日起施行, 有效期至 2022 年 6 月 30 日止。有效期满需要继续施行的, 根据评估情况重新修订。

附件：

汕头市土地市场违法违规行为类别划分情况表

编号	违法违规行为	发生环节	违法违规行为类别	法律法规依据	主要信息采集提供部门
01	提供虚假文件隐瞒事实取得建设用地	建设用地供地、司法处置环节	二类	《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号）第二十五条	自然资源主管部门 公共资源交易机构 司法部门
02	竞得人放弃竞得宗地	建设用地供地环节	二类	《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 39 号）第二十条	自然资源主管部门 公共资源交易机构
03	因自身原因竞得人未按照成交确认书约定的时间签订出让、出租合同	建设用地供地环节	一类	《广东省城镇国有土地使用权公开招标投标管理办法》（广东省人民政府令第 39 号）第二十一条	自然资源主管部门
04	未按出让合同、划拨决定书、租赁合同等文件的约定支付土地价款等欠费	建设用地供地环节	二类	国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知（国办发〔2006〕100 号）、《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74 号）	自然资源主管部门
05	不配合土地管理监督检查人员履行职责，不配合提供相关土地权利的文件和资料	建设用地开发与利用环节	一类	《中华人民共和国土地管理法》第六十七条、第六十九条	自然资源主管部门

编号	违法违规行为	发生环节	违法违规行为类别	法律法规依据	主要信息采集提供部门
06	由于自身原因未按用地文件、合同约定的动工期限动工建设，超过期限未满一年的	建设用地开发与利用环节	一类	《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号）第十七条	自然资源主管部门
07	依法收回土地使用权时当事人拒不交出土地	国有建设用地开发与利用环节	二类	《中华人民共和国土地管理法》第八十条；《汕头经济特区现代产业用地供应办法》（汕头市人民政府令第 175 号）第三十四条	自然资源主管部门
08	未按《征缴土地闲置费决定书》缴纳土地闲置费	建设用地开发与利用环节	二类	《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部部令第 53 号）第十七条	自然资源主管部门
09	由于自身原因、建设用地项目未按用地文件、合同约定时间竣工	建设用地开发与利用环节	一类	《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》（中华人民共和国国务院令第 55 号）第十七条	自然资源主管部门
10	建设用地项目投资总额、投资强度等未达到合同约定要求	建设用地开发与利用环节	一类	《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；关于发布和实施《工业项目建设用地控制指标》的通知（国土资发〔2008〕24 号）	商务部门 所在区县人民政府 园区管理机构
11	由于自身原因造成土地闲置	建设用地开发与利用环节	一类	《闲置土地处置办法》（中华人民共和国国土资源部部令第 53 号）第二条	自然资源主管部门

编号	违法违规行为	发生环节	违法违规行为类别	法律法规依据	主要信息采集提供部门
12	未经批准改变土地用途，容积率、基础设施和公共服务设施不符合规划条件要求	建设用地开发与利用环节	二类	《中华人民共和国土地管理法》第五十六条；《汕头经济特区城乡规划管理技术规定》第七条	自然资源主管部门
13	拒不履行土地复垦义务的	建设用地开发与利用环节	二类	《中华人民共和国土地管理法》第七十五条	自然资源主管部门 农业农村部门
14	未经批准擅自转让、出租划拨用地	国有建设用地开发与利用环节	一类	《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》（中华人民共和国国务院令 第 55 号）第四十六条；《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令（1992）第 1 号）第五条、第三十三条	自然资源主管部门
15	划拨用地申请转让、出租、抵押土地使用权时，提供虚假、非法证明、证件	国有建设用地开发与利用环节	二类	《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令（1992）第 1 号）第十二条	自然资源主管部门
16	划拨用地出租人、抵押人不履行划拨批准文件相关约定	国有建设用地开发与利用环节	一类	《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令（1992）第 1 号）第十九条	自然资源主管部门

编号	违法违规行为	发生环节	违法违规行为类别	法律法规依据	主要信息采集提供部门
17	对划拨用地的转让、出租、抵押活动的监督检查不予配合，不如实反映情况、提供相关资料	国有建设用地开发与利用环节	一类	《划拨土地使用权管理暂行办法》（国家土地管理局令（1992）第1号）第三十六条	自然资源主管部门
18	未按临时土地使用合同约定的时间、金额支付土地补偿费	临时用地取得环节	二类	《中华人民共和国土地管理法》第五十七条；《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》（财综〔2009〕74号）	自然资源主管部门
19	未按临时使用土地合同约定的用途使用土地，在临时用地上修建永久性建筑物	临时用地开发与利用环节	二类	《中华人民共和国土地管理法》第五十七条	自然资源主管部门
20	临时使用土地期满拒不归还，或不按规定重新办理临时用地审批手续延长使用期限	临时用地开发与利用环节	二类	《中华人民共和国土地管理法》第八十条；《广东省国土资源厅关于加强临时用地管理的通知》	自然资源主管部门
21	临时用地占用耕地的，未按要求自临时用地期满之日起1年内恢复种植条件	临时用地开发与利用环节	二类	《中华人民共和国土地管理法实施条例》第二十八；《广东省国土资源厅关于加强临时用地管理的通知》	自然资源主管部门

编号	违法违规行为	发生环节	违法违规行为类别	法律法规依据	主要信息采集提供部门
22	非法占用基本农田超过五亩或者基本农田以外的耕地超过十亩，造成其种植条件严重毁坏或者严重污染	建设用地开发与利用环节	二类	《中华人民共和国刑法》第三百四十二条；《中华人民共和国土地管理法》第七十四条；《最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》	自然资源主管部门 农业农村部门
23	非法占用基本农田不足五亩或者基本农田以外的耕地不足十亩，造成其种植条件严重毁坏或者严重污染	建设用地开发与利用环节	一类	《中华人民共和国刑法》第三百四十二条；《中华人民共和国土地管理法》第七十四条；《最高人民法院关于审理破坏土地资源刑事案件具体应用法律若干问题的解释》	自然资源主管部门 农业农村部门
24	出让用地申请转让、出租、抵押土地使用权时，提供虚假、非法证明、证件	国有建设用地开发与利用环节	二类	《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年修正)第三十八条、第三十九、第四十八条、第四十九条。	自然资源主管部门
25	提供虚假材料申请登记、获取不动产权属证书	土地确权登记环节	二类	《物权法》第二十一条	自然资源主管部门 司法部门