

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源规〔2020〕15号

关于印发《上海市土地交易市场 监督管理办法》的通知

各区规划资源局、各派出机构，市土地交易中心：

《上海市土地交易市场监督管理办法》经2020年11月19日第24次局长办公会审议通过，现印发给你们，请遵照执行。本办法自2020年12月1日起施行，有效期至2025年11月30日。

上海市规划和自然资源局

2020年11月27日

上海市土地交易市场监督管理办法

第一条（监管目的及依据）

为强化土地入市交易行为监管，维护土地交易各主体的合法权益，创造公平竞争、依法合规、诚实信用的市场环境，依据《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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《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》、《上海市土地交易市场管理办法》等，结合本市实际，制定本办法。

第二条（定义）

本办法所称土地交易活动是指依据《上海市土地交易市场管理办法》（沪府规〔2020〕7号）相关规定，在上海市土地交易市场（以下简称“土地交易市场”）进行入市交易的活动。

上海市土地交易事务中心是本市土地交易市场的承办机构，以下简称“承办机构”，负责具体实施土地交易活动。

本办法所称委托人，是指有权委托承办机构实施土地交易活动的权利人及其相关机构等。

本办法所称竞买（投标）人，是指参与土地交易市场竞买（投标）活动的意向人、申请人、有效申请人及竞得（中标）人。

本办法所称中介服务单位，是指为土地交易市场提供专业服务的有关个人、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。

第三条（适用范围）

在本市土地交易市场从事和参与土地交易活动以及实施相关监管活动，应当遵守本办法。

第四条（基本原则）

按照依法、公正、规范的原则对本市土地交易活动实施监管。

第五条（监管对象）

本办法监管对象为土地交易活动中的委托人、竞买（投标）人、承办机构及中介服务单位。

第六条（监管主体及职责分工）

市规划资源主管部门负责对全市土地交易活动进行监督管理，包括本市土地交易活动监督管理规则的制定、组织实施和指导协调。

各区规划资源主管部门具体对本行政区域内土地交易活动实施监督管理，负责对相关的投诉、争议及违约情形等进行调查、取证、认定等工作，由同级人民政府会同市规划资源主管部门进行指导和监管。涉及对其投诉、争议等的，由同级人民政府会同市规划资源主管部门具体实施监管。

土地交易活动中发现有违法、违规线索的，相关监管主体应依法处置，处置过程中可以提请监察机关、市场监管、公安等有关部门依法提供协助；不属于相关监管主体职责的，应移送监察机关、市场监管、公安等有关部门依法调查处置。

上海市土地交易事务中心负责具体落实土地交易市场监管相关措施，受市和区规划资源主管部门等委托，接受土地交易投

诉并协助开展调查、取证工作。

第七条（监管要求）

各监管主体应当建立相应监管机制、采取相关监管措施，对监管对象实施土地交易活动全过程监管，防范、制止、纠正损害国家或公共利益、扰乱交易市场秩序、违背公开、公平、公正和诚实信用原则的违法、违规、违约行为。

第八条（对委托人的监管内容）

委托人存在下述行为之一的，各监管主体应依据交易文件的规定，视情节轻重限制其继续入市交易，并由其承担相应法律责任：

（一）为使特定意向用地人取得建设用地使用权，违反土地入市交易规程和管理规定，通过设置排他性条款、泄露标底、劝退、约定补偿、对评标实施倾向性引导等方式，损害国家或公共利益的；

（二）擅自对已发布的土地交易公告、交易文件等内容进行不当解释的；

（三）无故终止、中止土地交易活动，造成竞买（投标）人损失的；

（四）采取指使、暗示或强迫等手段要求竞得人或中标候选人放弃竞得或中标地块的；

（五）无正当理由逾期签订土地交易合同，或擅自修改合同内容的；

（六）其他违反法律、法规及相关规范性文件、土地交易合同、土地交易文件等有关规定的行为。

第九条（对竞买（投标）人的监管内容）

竞买（投标）人存在下述行为之一的，各监管主体认为继续交易可能损害国家或公共利益的，有权依据交易文件的规定，责令承办机构提前中止或终止交易活动，有权取消其竞买（投标）人的交易资格，限制其继续入市交易，并由其承担相应法律责任：

（一）参与土地入市交易活动时，存在操纵、垄断、排挤、串通、利益输送等不正当交易行为的；

（二）违背诚实信用原则，向承办机构提供虚假文件、隐瞒事实，或者未履行其他交易承诺和约定事项的；

（三）参与土地交易预申请活动时，违反预申请文件的相关规定，或不履行相关义务的；

（四）阻挠主持人主持、妨碍其他竞买人竞价，影响现场交易秩序，经主持人劝阻无效的；

（五）其他违反法律、法规及相关规范性文件、土地交易合同、土地交易文件等有关规定的行为。

第十条（对承办机构的监管内容）

承办机构存在下述行为之一的，应承担相应法律责任；影响土地交易活动正常进行的，各监管主体应依据交易文件的规定，责令其中止或终止土地交易活动：

（一）违反本市土地入市交易规程、土地交易文件等规定的要求组织实施土地交易活动的；

（二）擅自对已发布的土地交易公告、土地交易文件等内容进行撤换、篡改、变更、调整的；

（三）组织实施土地交易活动中隐瞒事实，或对危害正常交

易秩序的围标、串标等不正当交易行为疏于防范，未按规定采取防控措施，影响国家或公共利益的；

（四）违反相关规定，提供竞买（投标）人名称、保证金到账情况、标底等保密信息的；

（五）其他违反法律、法规及相关规范性文件等有关规定的行 为。

第十二条（对中介服务单位的监管内容）

中介服务单位存在下述行为之一的，各监管主体应依据相关服务约定，停止其服务工作，向其主管部门报告，并由其承担相应法律责任：

（一）违反有关法律、法规及业务管理规则、保密协议等规定，向规定以外的任何组织或个人泄露保密信息的；

（二）参与组织或协助土地交易围标、串标等不正当交易行 为，或者获悉相关情况，未向相关监管主体或承办机构报告的；

（三）评标专家在评标过程中存在恶意评标等违反《中华人民共和国招标投标法》、《中华人民共和国招标投标法实施条例》相关规定的；

（四）执行工作过程中，违反相关操作规程和管理规定的；

（五）其他违反有关法律、法规及规章、保密协议等规定的行 为。

第十三条（预警监测机制）

市规划资源主管部门应当实施土地交易市场动态监测预警，评估分析可能存在异常交易状况、损害国家或公共利益、影响土地交易合同履约等风险因素，要求承办机构建立相应工作预案，

采取及时通报信息、发布交易警示、运用人防技防手段、加大信息公开力度等方式实施防控，同时将事中交易监管和事后履约监管进行有效衔接。

第十三条（交易投诉机制）

市规划资源主管部门应当建立和完善土地交易投诉和争议解决机制，对接市公共资源交易投诉系统，设立土地市场监督投诉举报电话，并对外公示投诉途径、时间、地点及方式等内容，为土地交易当事人的权益维护提供规范途径。承办机构应当按照相关工作机制接受土地交易当事人的现场投诉，并根据相关工作机制及时处置。

第十四条（信用监管机制）

市规划资源主管部门应当实施和强化土地交易市场信用监管。委托承办机构推进土地市场信用档案建立、信用信息归集、信用分级分类监管等工作。

第十五条（风险防控机制）

市规划资源主管部门应当要求承办机构建立严格的土地交易市场违规操作和廉政风险的内部防控措施制度，通过常态化、制度化的业务督察，推进内部规章制度的健全和落实，促进土地入市交易操作行为的规范化和标准化建设。

第十六条（法律责任）

各监管主体应依法依规履行监管职责。对各监管主体及其工作人员收受贿赂、玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者移送监察机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

竞买（投标）人存在本办法第九条相关情形，或违反土地交易文件、土地交易合同、有关协议等约定的，应承担相应违约责任，记入诚信档案，并归集到市公共信用信息服务平台；违反法律法规的，应依法依规承担行政或刑事责任。

委托人、承办机构及其工作人员存在本办法第八条或第十条相关情形，违反土地交易相关约定的，应承担违约责任，造成当事人损失的，应承担赔偿责任；违反法律、法规的，应依法依规承担行政或刑事责任。

中介服务单位及其工作人员在土地交易过程中，存在本办法第十一条或其他违反有关法律、法规及业务管理规则、保密协定等的，相关监管主体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。

对土地交易活动中可能违反法律法规的不正当交易行为，任何组织或个人均有权依法向公安、监察、市场监管等有关机关举报，由相应机关依法处理。

第十七条（施行日期）

本办法自 2020 年 12 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 11 月 30 日。