

曲靖市招标拍卖挂牌 出让国有建设用地使用权办法

第一章 总 则

第一条 为了规范本市国有建设用地使用权出让行为，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的土地使用市场，根据《中华人民共和国物权法》、《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》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《中华人民共和国招标投标法》、国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》等法律、法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市范围内以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有建设用地使用权的，适用本办法。

本办法所称招标出让国有建设用地使用权，是指市、县人民政府国土资源行政主管部门（以下简称出让人）发布招标公告，邀请特定或者不特定的自然人、法人和其他组织参加国有建设用地使用权投标，根据投标结果确定国有建设用地使用权人的行为。

本办法所称拍卖出让国有建设用地使用权，是指出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

本办法所称挂牌出让国有建设用地使用权，是指出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布，接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格，根据挂牌期限截止时的出价结果或者现场竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

第三条 招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权，应当遵循公开、公平、公正和诚信的原则。

第四条 国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让活动应当有计划地进行。土地储备机构应当在国土资源行政主管部门的直接领导下根据本辖区经济社会发展计划、产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市规划和土地市场状况，编制国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让年度计划，经国土资源行政主管部门审核，报经同级人民政府批准后，及时向社会公开发布。

第五条 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，必须以招标、拍卖或者挂牌出让方式供地。商品住宅用地原则上采取拍卖方式出让。

前款规定的工业用地包括仓储用地，但不包括采矿用地。

第六条 招标、拍卖或挂牌出让标底或底价应当根据土地估价结果、产业政策以及土地市场状况等因素综合确定。标底或者底价不得低于国家规定的最低价标准。

确定招标标底，拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价，投标、

竞买保证金，应当实行集体决策。竞买保证金不得低于起叫价、起始价、底价的 20%。

招标标底和拍卖挂牌的底价，在招标开标前和拍卖挂牌出让活动结束后应当保密。

第七条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可申请参加国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动。

除工业用地和旅游、商业等具有其他综合目标或特定社会公益建设条件的经营性用地可拟定出让地块的产业类型、环保要求等内容为前置条件，经营性用地一律不得设定准入前置条件。

参与国有建设用地拍卖或挂牌出让活动的申请人须向出让人递交申请书，报出一个最低价，经资格审核同意后，与出让人自愿签订《竞买协议书》，约定如申请人没有以等于或高于所报出的最低价参加竞买的，没收其保证金。

第八条 招标拍卖挂牌活动结束后，出让人应在 10 个工作日内将招标拍卖挂牌出让结果在土地有形市场或媒介公布。

出让人公布出让结果，不得向受让人收取费用。

第九条 受让人依照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后，方可申请办理土地登记，领取国有建设用地使用权证书。

未按出让合同约定缴清全部土地出让价款的，不得发放国有建设用地使用权证书，也不得按出让价款缴纳比例分割发放国有

建设用地使用权证书。

第二章 国有建设用地使用权招标出让

第十条 属下列情形之一的，采用招标出让方式确定使用者：

（一）以获取较高土地收益为目的，并具有其他综合目标或特定社会公益建设条件的；

（二）土地用途有严格限制，只有少数单位或个人有竞投意向的。

第十一条 国有建设用地使用权招标可采用公开招标或邀请招标方式进行，采取什么方式根据实际情况决定，采用邀请招标方式的，应向三个以上的特定法人、组织或个人发出招标邀请书。

第十二条 出让人或土地储备机构应当根据招标地块的情况编制招标文件。招标文件应包括投标须知、招标公告（招标邀请书）、标书、招标地块宗地图、土地使用条件、评标原则、中标通知书、国有建设用地使用权出让合同等。

公告应当至少在投标前 20 日发布，公告招标出让宗地的基本情况和招标的时间、地点。

第十三条 招标公告应包括下列内容：

（一）出让人的名称和地址；

(二) 出让宗地的现状、面积、界址、空间范围、使用年限、用途、规划设计要求；

(三) 投标人的资格要求及申请取得投标资格的办法；

(四) 索取招标出让文件的时间、地点及方式；

(五) 招标时间、地点、投标期限、投标方式等；‘

(六) 确定中标人的标准和方法；

(七) 投标保证金；

(八) 其他需要公告的事项。

第十四条 投标人应在投标截止时间前将标书投入标箱。招标公告或投标邀请书规定可以邮寄标书的，投标人可以邮寄，但须在投标截止时间前收到方为有效。

标书投入标箱后，不可撤回。投标人应当对标书和有关书面承诺承担责任。

第十五条 出让人或土地储备机构按照招标公告或投标邀请书规定的时间、地点开标，邀请所有投标人参加。由投标人或者其推选的代表检查标箱的密封情况，工作人员当众开启标箱，点算标书。投标人少于3人的，应当终止招标活动。投标人不少于3人的，应当逐一宣布投标人名称、投标价格或投标文件的主要内容，工作人员应有3人以上。

第十六条 具有下列情形之一的，为无效投标文件：

(一) 投标文件未密封的；

(二) 未按规定缴纳投标保证金的；

- (三) 申请文件不齐全或不符合规定的；
- (四) 委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；
- (五) 投标文件未加盖投标人印鉴，也未经法定代表人签署的；
- (六) 投标人对同一个标的有两个或两个以上报价的；
- (七) 评标小组认为投标文件无效的其他情形。

第十七条 评标由国土资源行政主管部门或委托土地储备机构具体负责和组织实施。评标小组由出让人代表、监察、财政、审计、规划等有关部门人员组成，成员人数为 5 人以上的单数。

评标小组可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或说明，但是澄清或说明不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。

评标小组应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行评审。

第十八条 招标人根据评标结果，确定中标人，

按照价高者得的原则确定中标人的，可以不成立评标小组，由招标主持人根据开标结果，确定中标人。

对能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评价标准，或者能够满足招标文件实质性要求且价格最高的投标人，应当确定为中标人。

第十九条 组织实施者应当在定标之日起三日内向中标人发出《中标通知书》，并同时向其余投标人发出《落标通知书》。

中标人应当在《中标通知书》约定的时间内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。中标人支付的投标保证金抵作土地出让价款，其他投标人缴纳的投标保证金在招标工作结束后五个工作日内予以退还，不计利息。

第三章 国有建设用地使用权拍卖出让

第二十条 属下列情形之一的，采取拍卖方式进行；

（一）以获取最高土地收益为目标，以出价最高为条件确定土地使用者的；

（二）任何单位或个人都可以竞买的；

（三）土地用途无特别限制或要求的。

第二十一条 出让人或土地储备机构应当根据拍卖地块的情况编制拍卖文件。拍卖文件应当包括拍卖公告、拍卖地块宗地图、土地使用条件、竞买申请书、拍卖成交确认书、国有建设用地使用权出让合同等。

第二十二条 拍卖公告应包括下列主要内容：

（一）出让人的名称或地址；

（二）拍卖宗地的现状、面积、界址、空间范围、使用年限、用途、规划设计条件；

（三）竞买人的资格要求以及申请取得竞买资格的办法；

（四）拍卖的时间和地点及竞价方式；

- (五) 确定竞得人的标准、方法；
- (六) 索取拍卖出让文件的时间、地点及方式；
- (七) 竞买保证金；
- (八) 其他需要公告的事项。

拍卖公告应当至少在拍卖开始日前 20 日向社会发布。

第二十三条 有下列情形之一的申请文件，为无效申请：

- (一) 在竞买申请截止日后收到的；
- (二) 文件不齐全或不符合规定的；
- (三) 未按文件规定缴纳竞买保证金的；
- (四) 申请人不具备竞买资格的；
- (五) 委托他人代理，代理文件不齐全或不符合规定的；
- (六) 法律法规规定的其他情形。

第二十四条 拍卖会按以下程序进行：

- (一) 主持人点算竞买人；
- (二) 主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年限、规划要求和其他有关事宜；
- (三) 主持人宣布起叫价和增价规则及增价幅度，没有底价的，应当明确提示；
- (四) 主持人报出起叫价；
- (五) 竞买人举牌应价或者报价；
- (六) 主持人确定该应价或者报价后，继续竞价；
- (七) 主持人连续三次宣布同一应价或者报价，而没有再应

价或者报价的，主持人落槌表示拍卖成交；

（八）主持人宣布最高应价者或者报价者为竞得人。

（九）与竞得人签订《拍卖成交确认书》。

参与拍卖的竞买者不足 3 家或竞买人的最高应价（或报价）未达到底价时，主持人应当终止拍卖。

第二十五条 拍卖成交后，竞得人应在《拍卖成交确认书》约定的时间，与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人缴纳的竞买保证金，抵作土地出让价款。其他竞买人缴纳的竞买保证金，在拍卖活动结束后五个工作日内予以退还，不计利息。

第四章 国有建设用地使用权挂牌出让

第二十六条 以拍卖方式出让土地使用权但竞买者不足 3 家时，以及工业用地可采取挂牌出让。

第二十七条 出让人或土地储备机构应当根据挂牌出让地块的情况编制挂牌出让文件，挂牌出让文件包括挂牌公告、挂牌地块宗地图、规划设计条件、竞买申请书、报价单、挂牌成交确认书、国有建设用地使用权出让合同等。

第二十八条 挂牌公告应包括以下主要内容：

（一）出让人的名称和地址；

（二）挂牌出让地块的面积、界址、空间范围、现状、使用

年限、用途、规划设计条件、起始价、增价规则及增价幅度；

（三）竞买人的资格要求以及申请取得竞买资格的办法；

（四）挂牌时间、地点、挂牌期限；

（五）索取提交报价单的时间、地点和方式；

（六）确定竞得人的标准和方法；

（七）竞买保证金；

（八）其他需要公告的事项。

第二十九条 挂牌依照以下程序进行

（一）在挂牌公告规定的挂牌起始日，将挂牌宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、起始价、增价规则及增价幅度等，在挂牌公告规定的土地交易场所挂牌公布；

（二）符合条件的竞买人填写报价单报价；

（三）挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格；

（四）继续接受新的报价；

（五）挂牌主持人在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人；

（六）挂牌时间不得少于 10 日。挂牌期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度；

（七）与竞得人签订《挂牌成交确认书》。

第三十条 挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并询问竞买人

是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，按照下列规定确定是否成交：

（一）在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为竞得人；报价相同的，先提交报价单者为竞得人，但报价低于底价者除外；

（三）在挂牌期限内无应价者或者竞买人的报价均低于底价的或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

第三十一条 竞得人应在《挂牌成交确认书》约定的时间内，与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》。竞得人缴纳的竞买保证金，抵作土地出让价款，其他竞买人缴纳的竞买保证金，在挂牌结束后五个工作日内予以退还，不计利息。

第五章 法律责任

第三十二条 中标人或竞得人有下列行为之一的，视为违约，取消其中标、竞得资格，所签《国有建设用地使用权出让合同》无效。土地使用权由市、县国土资源行政主管部门依法收回，交由土地储备机构储备，投标（竞买）保证金不予退还，造成损

失的，责任方应依法承担赔偿责任。

（一）中标人或竞得人开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现。

（二）中标人或竞得人逾期或拒绝签订《成交确认书》的；

（三）中标人或竞得人逾期或拒绝签订《国有土地使用权出让合同》的；

（四）中标人或竞得人提供虚假文件隐瞒事实的；

（五）中标人或竞得人通过行贿、恶意串通等非法手段中标或竞得的。

（六）中标人或竞得人签订《成交确定书》或《国有土地使用权合同》后申请放弃国有土地使用权的。

第三十三条 参与国有建设用地拍卖或挂牌出让活动的竞买人如未按所签《竞买协议书》参加竞买，按约定条款没收其保证金，并由国土资源等部门将竞买人有关情况记入诚信档案。

第三十四条 国土资源行政主管部门工作人员在招标、拍卖、挂牌出让活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第三十五条 本办法由曲靖市人民政府负责解释。

第三十六条 本办法自 2008 年 6 月 26 日起施行。2002 年

10月22日发布的《曲靖市国有土地使用权招标投标挂牌出让暂行办法》（曲靖市人民政府第17号令）同时废止。

登记编号：云府登 452 号

第 33 号

现公布《曲靖市招标采购挂牌出让国有建设土地使用权办法》，自 2008 年 6 月 26 日起施行。

二〇〇八年六月十一日