



# 德宏州国有建设用地使用权招标投标挂牌出让 管理办法

德宏州人民政府公告第 40 号

现公布《德宏州国有建设用地使用权招标投标挂牌出让管理办法》，自公布之日起施行。

二〇一一年三月九日

# 德宏州国有建设用地使用权招标投标挂牌出让 管理办法

**第一条** 为了规范我州国有建设用地使用权招标投标挂牌出让行为，深化土地使用制度改革，加强廉政建设，建立公开、

公平、公正的土地交易市场，根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第 39 号令）、《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）（国土资发〔2006〕114 号）等有关法律、法规和政策的规定，结合本州实际制定本办法。

**第二条** 本州辖区内的国有建设用地使用权进行招标投标挂牌出让的，适用本办法。

**第三条** 各级国土资源行政主管部门是本辖区国有建设用地使用权招标投标挂牌出让的主管部门。各级人民政府设立公共资源交易中心（以下简称交易中心）作为国有建设用地使用权招标投标挂牌出让的专门场所，是国有建设用地使用权招标投标挂牌出让活动的承办机构，按照规定的职责和程序运作，并接受国土资源行政主管部门和监察部门的指导、监督。

各级人民政府成立国有建设用地使用权招标投标挂牌出让领导小组（以下简称土地招标投标挂牌领导小组），由政府分管国土资源工作的副州（县、市）长、副秘书长和国土、发改、规划、城建、财政、监察及交易中心领导组成，对国有建设用地使用权招标投标挂牌出让的重大问题进行决策。

**第四条** 国有建设用地使用权出让应当遵循公开、公平、公正、依法诚信、管办分离、规范有序和廉洁高效的原则，由交易中心按照法定程序组织实施招标投标挂牌活动，任何组织和个人

不得非法干预。

**第五条** 下列情形的国有建设用地使用权出让应当在交易中心通过招标、拍卖和挂牌方式公开进行：

（一）供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地；

（二）各类工业项目建设用地（包括仓储用地，但不包括采矿用地）；

（三）各类旧城改造项目用地；

（四）其他用途土地供地计划公布后同一宗地有两个或者两个以上意向用地者的；

（五）法院裁决需要拍卖、变卖用于清偿债务的国有划拨土地使用权；

（六）国有企业改制或者破产企业土地资产需以竞价方式公开出让处置的；

（七）划拨土地使用权改变用途或者转让，《国有土地划拨决定书》或法律、法规和其他规定等明确应当收回国有建设用地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；

（八）出让土地使用权改变用途，《国有建设用地使用权出让合同》约定或者法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；

（九）法律、法规的其他规定明确应当公开出让交易的其他

情形。

**第六条** 交易中心对国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让工作承担下列职责：

（一）贯彻执行国家土地管理的政策、法律、法规和规章，制定交易中心的内部管理制度；

（二）接受国土资源行政主管部门和其他单位委托，组织实施国有建设用地使用权出让的招标拍卖挂牌工作，为举办招标拍卖挂牌活动提供场所和服务；

（三）收集、汇总、储存、上报、发布土地交易市场信息，提供有关法律和其他信息咨询服务；

（四）国土资源行政主管部门委托的其他事项。

**第七条** 国土资源行政主管部门会同发改、建设、规划、环保等部门，负责依法编制国有建设用地使用权年度出让计划，报经同级人民政府批准后，及时向社会公开。

**第八条** 各级土地储备中心在国土资源行政主管部门的监督指导下，协调有关部门负责旧城改造项目用地的前期运作工作。

**第九条** 各级国土资源行政主管部门负责组织、指导辖区交易中心做好国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让前期运作和后期监管服务工作。

**第十条** 交易中心受国土资源行政主管部门的委托采取下列方式组织招标拍卖挂牌活动：

（一）招标，是指县（市）人民政府国土资源行政主管部门（以下简称出让人）通过发布招标公告，邀请特定或者不特定的自然人、法人或者其他组织参加国有建设用地使用权公开招标，根据评标结果确定国有建设用地使用权人的行为。

（二）拍卖，是指出让人通过发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出让结果确定国有建设用地使用权人的行为。

（三）挂牌，是指出让人通过发布挂牌公告，按照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。

**第十一条** 依据经批准的国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让方案，各级国土资源行政主管部门应当根据招标拍卖挂牌出让地块的具体情况编制招标拍卖挂牌出让文件。招标拍卖挂牌出让文件应当包括：出让公告、投标或者竞买须知、标书或者竞买申请书、宗地界址图、宗地规划指标要求、中标通知书或者成交确认书、国有建设用地使用权出让合同等。

**第十二条** 交易中心应在招标、拍卖会或者挂牌开始日前20日，在土地有形市场或者指定场所、媒体发布招标、拍卖或者挂牌公告，公布招标拍卖挂牌出让宗地的基本情况和招标拍卖挂牌的时间、地点。

**第十三条** 申请人应当在公告规定期限内交纳出让公告规定的投标、竞买保证金，并持相应文件向出让人提出竞买、竞投申请。出让人应当对出让公告规定的时间内收到的申请进行审查，确认其投标人或者竞买人资格。申请参与招标拍卖的人数不得少于3人。

**第十四条** 土地招标拍卖挂牌领导小组在开标拍卖挂牌开始前对出让宗地的招标标底或者拍卖挂牌底价进行集体会审，并在招标、拍卖、挂牌活动结束后严格保密。

**第十五条** 投标、开标依照下列程序进行：

（一）投标人在投标截止时间前将标书投入标箱。招标公告允许邮寄标书的，投标人可以邮寄，但招标人在投标截止时间前收到的方为有效。

（二）招标人按照招标公告规定的时间、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，当众开启标箱，宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容。

（三）评标小组进行评标。评标小组由土地招标拍卖挂牌出让领导小组委托出让人代表、有关专家组成，成员为 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者说明，但是澄清或者说明不得超出投标文件的范围或者改变投标文件的实质性内容。

（四）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。

**第十六条** 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的实质性要求且价格最高的投标人，应当确定为中标人。

**第十七条** 拍卖会依照下列程序进行：

（一）主持人点算竞买人；

（二）主持人介绍拍卖宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求和其他有关事项；

（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) 主持人确认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或者报价者为竞得人。

**第十八条** 竞买人不足 3 人, 或者竞买人的最高应价未达到底价时, 主持人应当终止拍卖。

拍卖主持人应当由具有土地招标拍卖主持人资格者担任。

**第十九条** 挂牌依照下列程序进行:

(一) 在挂牌公告规定的挂牌起始日, 出让人将挂牌宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划指标要求、开工时间和竣工时间、起始价、增价规则及增价幅度等, 在挂牌公告规定的交易场所挂牌公布;

(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) 挂牌主持人在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人。

**第二十条** 挂牌时间不得少于 10 个工作日。挂牌期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

**第二十一条** 以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后, 拍卖人、挂牌人应当与中标人、竞得人现场签订中标确认

书、成交确认书。中标确认书、成交确认书应当包括出让人和中标人、竞得人的名称、地址，出让标的，成交时间、地点、价款，以及签订国有建设用地使用权出让合同的时间、地点等内容。中标确认书、成交确认书对出让人和中标人、竞得人具有合同效力。签订成交确认书后，出让人改变竞得结果，或者中标人、竞得人放弃中标宗地、竞得宗地的，应当依法承担责任。

**第二十二条** 中标人、竞得人在中标确认书、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。中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，抵作国有建设用地使用权出让金，其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，出让人应当在招标采购挂牌活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

**第二十三条** 招标采购挂牌活动结束后，交易中心应当在 10 个工作日内将招标、拍卖、挂牌出让结果在土地有形市场、原公告场所或者媒体上向社会公布。

**第二十四条** 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和相关税费后，方可依法申请办理土地登记，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。

**第二十五条** 出让手续全部办结后，国土资源行政主管部门和交易中心应当对宗地出让活动过程中的有关文件资料进行整理后存档、备案。

**第二十六条** 交易中心从事国有建设用地使用权招标拍卖挂牌出让活动，按价格管理部门审批的标准向受让人收取交易服务费用。

**第二十七条** 在交易中心设立检举或者投诉信箱，监察部门和国土资源行政主管部门接受群众对国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让过程中违规行为的检举、投诉并及时处理。

**第二十八条** 国家工作人员及其他有关人员，在国有建设用地使用权出让过程中违反有关规定接受贿赂、徇私舞弊、泄露秘密、玩忽职守的，由其所在单位或者监察部门给予严肃处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任；造成当事人损失的，依法承担赔偿责任。

**第二十九条** 法律、法规、规章对国有建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让有特别规定的，从其规定。

**第三十条** 本办法自 2011 年 3 月 9 日起施行。