

江苏省人民政府令

第11号

《江苏省国有土地使用权招标拍卖挂牌出让办法》已于2003年5月15日经省人民政府第6次常务会议讨论通过,现予发布,并于2003年7月1日起施行。

省 长 梁保华
二〇〇三年五月十九日

江苏省国有土地使用权招标拍卖挂牌出让办法

第一条 为规范国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让行为,建立公开、公平、公正的土地使用制度,根据《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》、《中华人民共和国城市规划法》、《江苏省土地管理条例》等法律、法规的规定,结合本省实际,制定本办法。

第二条 国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让(以下简称土地招标、拍卖、挂牌出让)应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则,在土地有形市场进行。

第三条 市、县人民政府土地行政主管部门(出让人)负责本行政区域内土地招标、拍卖、挂牌出让的组织实施。

上级人民政府土地行政主管部门对下级人民政府土地行政主管部门的土地招标、拍卖、挂牌出让活动进行监督管理。

第四条 商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性项目用地以及其他具有竞投(买)条件的项目用地,拟以出让方式供地的,应当采用招标、拍卖或者挂牌方式进行。

第五条 市、县人民政府土地行政主管部门应当会同城市规划等有关部门,根据国民经济和社会发展规划、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市规划以及市场需求状况,编制国有土地使用权出让计划,报经同级人民政府批准后,于10个工作日内向社会公布。

第六条 市、县人民政府土地行政主管部门

应当按照国有土地使用权出让计划,会同城市规划等有关部门拟定拟招标拍卖挂牌出让宗地的用途、年限、出让方式、时间和其他条件等方案,报经同级人民政府批准后,由设区的市、县(市)人民政府土地行政主管部门组织实施。

第七条 市、县人民政府土地行政主管部门应当在土地招标、拍卖、挂牌出让开始日前20日发布公告,公布拟出让宗地的基本情况、竞投(买)的时间和地点、竞投(买)人的资格要求以及竞投(买)规则等。

公告应当在当地土地有形市场和至少一家设区的市级以上新闻媒体发布。

第八条 竞投(买)人应当了解招标、拍卖或者挂牌出让宗地的有关情况,遵守竞投(买)规则,依法参与招标、拍卖或者挂牌出让活动,不得弄虚作假或者恶意串通。

第九条 土地招标、拍卖、挂牌出让底价,应当由具备土地评估资格的机构按照国家 and 省规定的技术规程评估后,由土地所在地市、县人民政府土地行政主管部门确定。

第十条 土地招标出让应当遵循下列程序:

(一)市、县人民政府土地行政主管部门(招标人)发布招标公告,或者发出投标邀请书;

(二)招标人对报名的竞投人进行资格审查。经审查合格的竞投人缴纳保证金,领取招标文件,并在公告规定的时间内将密封的标书投入指定标箱;

(三)在公告规定的时间、地点,招标人邀请所有竞投人在公证机构监督下开标,当众启封并宣读标书。竞投人少于3名的,招标人应当重新组织出让;

(四)评标小组按照招标文件确定的评标标准和方法,评审投标文件,提出书面评标报告,并推荐合格的中标候选人;

(五)招标人根据评标小组提出的评标报告和推荐的中标候选人确定中标人。中标人应当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,且投标价格最高;

(六)中标人确定后,招标人应当向中标人发出中标通知书,并同时中标结果通知未中标的竞标人。中标人已缴纳的保证金抵作定金;未中标竞投人的保证金于定标后5个工作日内退还,不计利息;

(七)中标人应当在接到中标通知书后15日内与招标人签订国有土地使用权出让合同(以下简称出让合同),并支付土地使用权出让金(以下简称出让金)15%的定金;

(八)中标人按照出让合同约定付清出让金后,依法申请办理土地登记,领取国有土地使用权证书。

第十一条 省人民政府土地行政主管部门应当建立土地使用权招标评标专家库。专家库由省、设区的市价格、财政、建设、规划、土地、法律等方面的专家组成。专家库组成人员每两年调整一次,调整比例不低于总人数的20%。

评标小组从土地招标评标专家库中随机抽取5人以上单数成员,并由招标人委派2名代表组成,负责进行评标。

第十二条 土地拍卖出让应当遵循下列程序:

(一)市、县人民政府土地行政主管部门(拍卖人)发布拍卖公告;

(二)拍卖人对报名的竞买人进行资格审查。经审查合格的竞买人缴纳保证金,并发给统一编号的应价牌;

(三)在公告规定的时间、地点,拍卖人在公证机构监督下按照下列程序进行拍卖:

1.竞买人出示应价牌,主持人清点竞买人;

2.主持人宣布拍卖规则和注意事项,介绍土地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求和其他有关事项,并在拍卖前对拍卖宗地是否设定底价予以声明;

3.拍卖宗地设定底价的,主持人宣布起叫价,竞买人举牌应价;拍卖宗地未设定底价的,竞买人直接报价;

4.主持人确认该应价或者报价后继续竞价;

5.主持人连续三次宣布同一应价而没有再应价的,主持人落槌,宣布最高应价者为竞得人;

6.竞得人与拍卖人签订成交确认书。

(四)拍卖成交后,竞得人已缴纳的保证金抵作定金;其他竞买人已缴纳的保证金于拍卖成交后5个工作日内退还,不计利息;

(五)竞得人应当在拍卖成交后15日内与拍卖人签订出让合同,并支付出让金15%的定金;

(六)竞得人按照出让合同约定付清出让金后,依法申请办理土地登记,领取国有土地使用权证书。

拍卖人进行拍卖时,应当制作拍卖笔录。拍卖笔录应当由主持人、记录人签名;拍卖成交的,还应当由竞得人签名。

第十三条 土地挂牌出让应当遵循下列程序:

(一)市、县人民政府土地行政主管部门(挂牌人)发布土地挂牌公告;

(二)在公告规定的挂牌起始日,挂牌人将挂牌宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价、增价规则、增价幅度以及挂牌期限等,在公告规定的土地交易场所挂牌公布;

(三)挂牌人对报名的竞买人进行资格审查。经审查合格的竞买人缴纳保证金,填写报价单;挂牌人确认该报价后,更新显示挂牌价格,继续接受新的报价。

竞买人报名截止期限为挂牌期限截止前1日。

(四)在挂牌期限内,只有一个竞买人的,此次挂牌出让成交;有两个或者两个以上竞买人的,允许多次报价,出价最高者为竞得人,报价相同的,先报价者为竞得人。

挂牌期限截止前1小时停止更新挂牌价格。在停止更新挂牌价格期间,仍有竞买人要求报价的,挂牌人应当对挂牌宗地参照土地拍卖规则进行现场竞价,最后挂牌价格为现场竞价的首次报价,出价最高者为竞得人;

(五)出让成交后,挂牌人应当向竞得人发出成交通知书,并将成交结果通知其他竞买人。竞得人已缴纳的保证金抵作定金;其他竞买人已缴纳的保证金于出让成交后5个工作日内退还,不计利息;

(六)竞得人应当在收到成交通知书后15日内

与挂牌人签订出让合同，并支付出让金15%的定金；

(七)竞得人按照出让合同约定付清出让金后，依法申请办理土地登记，领取国有土地使用权证书。

第十四条 在规定期限内没有竞投(买)人，或者所有竞投(买)人的报价均低于出让底价或者达不到其他竞投(买)条件的，停止该幅土地招标、拍卖、挂牌出让活动。

第十五条 土地招标、拍卖、挂牌出让结束后，出让人应当在10个工作日内将出让结果在土地有形市场和发布土地招标、拍卖、挂牌出让公告的新闻媒体公布，并逐级上报省人民政府土地行政主管部门备案。

出让人公布出让结果，不得向受让人收取费用。

第十六条 土地招标、拍卖、挂牌出让成交后，土地有形市场按照规定向中标人或者竞得人收取交易服务费，用于组织招标、拍卖、挂牌出让的相关经费开支。

第十七条 在城市规划区内，按照本办法取得国有土地使用权时，应当依法先向城市规划部门申请办理建设用地规划许可。

第十八条 土地招标、拍卖、挂牌出让中标或者成交后，中标人或者竞得人不按照规定时间签订出让合同的，其缴纳的保证金不予退还，并承担本次土地交易费用。

第十九条 中标人或者竞得人未按照规定期限付清出让金的，出让人有权解除出让合同；中标人或者竞得人已交付的定金不予退还，并承担相应违约责任。

第二十条 中标人或者竞得人已按照规定期限付清出让金，出让人未按照约定提供出让土地的，中标人或者竞得人有权解除出让合同，由出让人返还已交付的出让金，双倍返还定金，并承担相应违约责任。

第二十一条 中标人或者竞得人应当按照出让合同的约定利用土地。确需改变出让合同约定的土地用途或者其他土地使用条件的，应当依法办理有关批准手续，并取得出让人同意，签订出让合同变更协议，或者重新签订出让合同；未经出让人同意改变出让合同约定的土地用途或者土地使用条件的，该宗地依法收回，重新组织出让。

第二十二条 应当以招标、拍卖、挂牌方式出让国有土地使用权而擅自采用协议方式出让的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予行政处分。

第二十三条 中标人、竞得人有下列行为之一的，中标、竞得结果无效；造成损失的，中标人、竞得人应当依法承担赔偿责任：

- (一)提供虚假文件隐瞒事实的；
- (二)采取行贿、恶意串通等非法手段的。

第二十四条 国家工作人员在土地招标、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。

第二十五条 土地招标、拍卖、挂牌出让，法律、法规另有规定的，从其规定。

第二十六条 国有土地租赁以招标、拍卖、挂牌方式进行的，参照本办法执行。

第二十七条 本办法自2003年7月1日起施行。