

长春市城乡融合发展试验区集体经营性建设用地 使用权招标、拍卖、挂牌出让规则(试行)

(征求意见稿)

第一条 为规范集体经营性建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让行为,优化土地资源配置,建立公开、公平、公正的土地使用制度,根据《中华人民共和国土地管理法》《招标、拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权规定》和我市九台区集体经营性建设用地试点经验,制定本规则。

第二条 在长春市城乡融合发展试验区内(九台区、双阳区、长春新区、净月高新技术产业开发区、中韩(长春)国际合作示范区)以招标、拍卖或者挂牌出让方式在土地的地表、地上或者地下设立农村集体经营性建设用地使用权的,适用本规则。

本规定所称招标、拍卖、挂牌出让集体经营性建设用地使用权行为内涵参照《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》。

第三条 以招标、拍卖或者挂牌方式出让集体经营性建设用地使用权,应当遵循公开、公平、公正和诚信的原则。

第四条 工业、商业、旅游、娱乐等集体经营性建设用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的,应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

前款规定的工业用地包括仓储用地，但不包括采矿用地。

第五条 集体经营性建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让活动，应当有计划地进行。属地土地利用年度计划应当对集体经营性建设用地作出合理安排。

第六条 土地交易代理机构承办集体经营性建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让活动。

土地出让公告准予发布前，入市主体应当委托土地交易代理机构承办土地出让实施活动。土地代理机构接受入市主体委托的，双方应当签订交易授权委托书。

第七条 乡（镇）人民政府应当对入市主体提交的材料进行审核，提出审核意见。

入市主体提交材料主要有：入市方案、入市决议、评估报告、土地权属证明、地上物建筑物产权证明、宗地规划设计条件、宗地图等。

第八条 属地自然资源主管部门应当对入市方案中的产权、规划、开发利用条件、供地政策等方面进行审查，审查通过后，报同级人民政府批准。

第九条 土地交易代理机构应当在当地土地有形市场等媒体公开发布集体经营性建设用地使用权出让公告，公告招标投标挂牌出让宗地的基本情况和招标投标挂牌的时间地点。

出让公告应当在招标、拍卖、挂牌活动前 20 日发布,公告时间不低于 20 个工作日,以首次发布时间为起始日。

公告期间,出让公告内容发生变化的,应发布补充公告。补充公告发布时间距招标、拍卖、挂牌活动开始时间少于 20 日的,招标、拍卖、挂牌活动日期相应顺延。发布补充公告的,土地交易代理机构应当书面通知已报名的申请人。

挂牌出让的,出让公告中规定的申请截止时间,应当为挂牌出让活动结束日前 2 天。

第十条 招标采购挂牌公告应当包括下列内容:

- (一) 出让人的名称和地址;
- (二) 出让宗地的面积、界址、空间范围、现状、使用年期、用途、规划指标要求;
- (三) 投标人、竞买人的资格要求以及申请取得投标、竞买资格的方法;
- (四) 索取招标采购挂牌出让文件的时间、地点和方式;
- (五) 招标采购挂牌时间、地点、投标挂牌期限、投标和竞价方式等;
- (六) 确定中标人、竞得人的标准和方法;
- (七) 投标、竞买保证金;
- (八) 其他需要公告的事项。

第十一条 集体经营性建设用地使用权招标、拍卖、挂牌出让的申请人,可以是中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织,但法律法规对申请人另有限制的除外。

申请人可以单独申请,也可以联合申请。

联合申请的,竞买申请书或投标书应列明各成员单位并签章。各成员单位为投标(竞买)及中标(竞得)后的行为承担连带责任。联合竞买或投标竞得的地块不得分割。

出让人在招标拍卖挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件,对符合招标拍卖挂牌公告规定条件的申请人,出让人应当通知其参加招标拍卖挂牌活动。

第十二条 土地交易代理机构应当对出让公告规定的时间内收到的申请进行审查。有下列情形之一的,为无效申请:

- (一) 申请人不具备竞买资格的;
- (二) 未按规定交纳保证金的;
- (三) 申请文件不齐全或不符合规定的;
- (四) 委托他人代理但委托文件不齐全或不符合规定的;
- (五) 法律法规规定的其他情形。

第十三条 土地交易代理机构应当对申请人的情况进行保密。

第十四条 土地交易代理机构应当协助入市主体为申请人查询拟出让地块有关情况提供便利。

根据需要,土地交易机构可以组织申请人对拟出让地块进行现场踏勘。

第十五条 竞买申请人一旦参与竞买,视为对土地现状、交易条件、交易文件内容无异议并全部接受。

第十六条 申请人应当在公告规定期限内缴纳出让公告规定的投标、竞买保证金,按《集体土地使用权出让须知》要求填写报价,并根据申请人类型,持相应文件向土地交易代理机构提出竞买、竞投申请。

第十七条 土地评估机构接受入市主体委托对拟交易地块底价评估业务后,应当对评估情况予以保密,不得泄露评估价。

第十八条 入市主体集体决策确定的标底、底价在出让活动结束后应当保密,任何单位和个人不得泄露。

第十九条 土地招标采购挂牌出让底价、起始价,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,由出让人集体确定。起始价在纪检监察机关规定限额以上和招标出让的土地,必须请纪检监察机关参加。

标底或起始价应包含土地使用权取得成本、土地出让金、土地复垦费用等;保证金不低于底价 20%。

标底或者底价不得低于国家规定的最低价标准。

第二十条 土地交易代理机构应当按照出让公告规定的时间、地点组织招标投标活动。

投标人在投标截止时间前将标书及其他文件送达指定的投标地点,经招标人登记后,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,但出让人在投标截止时间前收到的方为有效。

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

第二十一条 招标人按照招标、出让公告规定的时间、地点开标,邀请所有投标人参加。由投标人或其推选的代表检查标箱的密封情况,当众开启标箱,点算标书。

投标人少于三人的,应当终止招标活动。投标人不少于三人的,应当逐一宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容。

第二十二条 评标小组进行评标。评标小组由出让人代表、有关专家组成,成员人数为 5 人以上的单数。可采取从土地评标专家库中随机抽取评标小组专家成员。

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评标文件的范围或者改变评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。

第二十三条 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,直接宣布报价最高且不低于低价者为中标人。有两个或两个以上申请人的报价相同且同为最高报价的,可以由相同报价的申请人在限定时间内再行报价,或者采取现场竞价方式确定中标人。

第二十四条 对能够最大限度地满足招标文件中规定的各项综合评级标准,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。

第二十五条 评标小组对投标文件进行有效性审查。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) 投标文件未加盖投标人印鉴,也未经法定代表人签署的;
- (三) 投标文件不兼备、内容不全或不符合规定的;
- (四) 投标人对同一个标的有两个或两个以上报价的;
- (五) 委托投标,但委托文件不齐全或不符合规定的;
- (六) 评标小组认为投标文件无效的其他情形。

第二十六条 土地交易代理机构应当按照出让规定的时间、地点组织拍卖活动。拍卖会按下列程序进行:

- (一) 拍卖主持人点算竞买人;

(二) 拍卖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、规划指标要求、开工和竣工时间以及其他有关事项;

(三) 拍卖主持人宣布起叫价、增价规则和增价幅度。并明确提示是否设有底价。在拍卖过程中, 拍卖主持人可根据现场情况调整增价幅度;

(四) 拍卖主持人报出起叫价;

(五) 竞买人举牌应价或者报价;

(六) 拍卖主持人确认该应价或者报价后继续竞价;

(七) 拍卖主持人连续三次宣布同一应价或报价而没有再应价或报价的, 且该价格不低于底价的, 拍卖主持人落槌表示拍卖成交, 拍卖主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。

(八) 设有底价的, 竞买人的最高应价或者报价未达到底价时, 主持人应当终止拍卖。

第二十七条 土地交易代理机构应当按照出让公告规定的时间、地点组织挂牌活动。

第二十八条 挂牌期间竞买人报价有下列情形之一的, 为无效报价:

(一) 报价单未在挂牌期限收到的;

(二) 不按规定填写报价单的;

(三) 报价单填写人与竞买申请文件不符的;

(四) 报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

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，出让人将挂牌宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工和竣工时间、起始价、增加规则及增加幅度等，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) 挂牌主持人确定该报价后，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。

第三十条 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。

第三十一条 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，没有竞买人便是愿意继续竞价的，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，且符合条件的，挂牌成交；

(二) 在挂牌期限内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。

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

第三十二条 以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后, 中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金, 转作受让地块的定金。成交后, 土地交易代理机构应当向中标人发出中标通知书, 交易机构、出让人与竞得人签订成交确认书。

中标通知书或者成交确认书应当包括出让人和中标人或者竞得人的名称, 出让标的, 成交时间, 地点, 价款以及签订集体经营性建设用地使用权出让合同的时间、地点等内容。

中标通知书或者成交确认书对出让人和中标人(竞得人)具有法律效力。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。

第三十三条 中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间, 与出让人签订集体建设用地使用权出让合同。出让结果应在 10 个工作日内分别由土地交易代理机构在中国土地市场网、土地有形市场等媒体公示, 出让人会在本村务公开栏上公示。

出让人公布出让结果, 不得向受让人收取费用。

第三十四条 中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作土地出让价款;其他投标人, 竞买人支付的投标、竞买保证金, 出让人必须在招标拍卖挂牌活动结束后 5 个工作日内予以退还, 不计利息。

第三十五条 土地交易代理机构收到受让人缴纳的土地出让价款后, 再按照相关规定将该款中属于集体经济组织所有的土地出让价款和缴纳国家的土地增值收益调节金分别划转土地所属乡镇农经总站和财政专户。

第三十六条 中标人、竞得人按照出让合同约定付清全部价款及税费, 并办理规划、立项、环评等手续后, 属地自然资源主管部门向受让人核发《乡村建设规划许可证》, 由出让人按照《集体土地使用权出让合同》《乡村建设规划许可证》确定的时间和条件将出让土地交付给受让人。

第三十七条 受让人依照集体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, 领取集体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, 不得发放集体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集体建设用地使用权证书。

第三十八条 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, 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中标或者竞得的。

第三十九条 中标人、竞得人未按合同规定期限付清地价款的或者出让方未按合同约定提供土地的,由双方按合同的约定处理。

第四十条 本办法由长春市城乡融合发展试验区领导小组负责解释。

第四十一条 本规则自发布之日起施行。