

新乡市公共资源交易管理委员会文件

新共管〔2012〕2号

新乡市公共资源交易管理委员会 关于印发《国有建设用地使用权出让管理办法》 的通知

各县（市、区、园区）交管委，市直各有关部门，市公共资源交易中心：

《国有建设用地使用权出让管理办法》已经市公共资源交易管理委员会成员单位研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

二〇一二年二月二十三日

国有建设用地使用权出让管理办法

第一条 为规范本市国有建设用地使用权出让操作程序，加强对国有建设用地使用权招标投标挂牌出让活动的监督管理，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 39 号令）、《招标投标挂牌出让国有土地使用权出让规范》等法律法规，制定本办法。

第二条 新乡市国土资源局（以下简称市国土部门）和新乡市公共资源交易中心（以下简称交易中心）根据职责分工共同做好国有土地使用权招标、拍卖、挂牌出让工作。

第三条 出让公告发布

（一）发布时限：市国土部门制定国有建设用地使用权出让方案经市政府批准后，拟定国有建设用地使用权出让文件和出让公告，交易中心自收到市国土部门制定的出让公告和出让文件之日起 3 个工作日内发布公告。

（二）发布范围：交易中心按照市国土部门提供的出让公告，在招标投标挂牌开始前 20 日（以首次发布的时间为起始日）在交易中心网站和新乡市级及以上报刊对外统一发布公告，市国土部门负责同一时间在中国土地市场网上发布。

（三）公告调整

公告期间，市国土部门认为需要调整公告内容的应书面

通知交易中心或交易中心认为需要调整公告内容的在征得市国土部门同意后，交易中心按原公告发布渠道及时发布补充公告。涉及土地使用条件变更等影响土地价格的重大变动，补充公告发布时间距招标采购挂牌活动开始时间少于 20 日的，招标采购挂牌活动相应顺延。

公告内容调整由交易中心在公告期内发布补充公告，并书面通知已报名的申请人。

第四条 接受竞买人咨询

申请人对招标采购挂牌文件有疑问的，申请人以书面方式向市交易中心咨询，交易中心在公告期限内负责接受咨询，对竞买人提出的问题，能现场给予回答的现场答复，对暂时不能答复问题，在征求国土资源部门的意见后给予答复，或根据竞买人提出的疑难问题的实际情况，通知市国土部门组织现场答疑会。需现场踏勘的由市国土部门组织现场踏勘。

第五条 严格竞买人资格审查

（一）资料审核。由交易中心对竞买人提供的资料，根据招拍挂文件规定内容进行审核，资料不全的，应通知竞买人补正。

（二）资格审查。如市国土部门认为交易中心审核上报的报名资料不齐全，市国土部门应当反馈市交易中心填写报名资格审查告知单。

（三）资格确认。对资料齐全，符合竞买人资格规定，由交易中心发放竞买资格确认书，并通知其参加交易活动。

第六条 招标采购挂牌活动实施 — 招标

（一）招标出让公告由市国土部门拟定并提供交易中心。公告应当包括以下内容：

1. 市国土部门的名称、地址、联系人及联系电话等，交易中心地址、联系人及联系电话等；
2. 招标地块的位置、面积、用途、开发程度、规划指标要求、土地使用年限和建设时间等；
3. 投标人的资格要求及申请取得投标资格的办法；
4. 获取招标文件的时间、地点及方式；
5. 招标活动实施时间、地点，投标期限、地点和方式等；
6. 确定中标人的标准和方法；
7. 支付投标保证金的数额、帐号、方式和期限；
8. 其他需要公告的事项。

（二）招标出让文件由市国土部门编制并提供交易中心，招标文件应当包括以下内容：

1. 招标出让公告或投标邀请书
2. 招标出让须知
3. 标书
4. 投标申请书（样本）
5. 宗地界址图

6. 宗地规划指标要求
7. 中标通知书（样本）
8. 国有土地使用权出让合同（样本）
9. 其他相关文件

（三）招标活动由交易中心具有土地招标拍卖挂牌出让主持人资格的人员主持。

（四）投标

交易中心应当按照出让公告规定的时间、地点组织招标投标活动。投标活动应当由主持人主持进行。

投标开始前，招标主持人应当现场组织开启标箱，检查标箱情况后加封。

投标人应当在规定的时间内将标书及其他文件送达指定的投标地点，经交易中心登记后，将标书投入标箱。

招标公告允许邮寄投标文件的，投标人可以邮寄，但以中心在投标截止时间前收到的方为有效。交易中心登记后，负责在投标截止时间前将标书投入标箱。

投标人投标后，不可撤回投标文件，并对投标文件和有关书面承诺承担责任。投标人可以对已提交的投标文件进行补充说明，但应在招标文件要求提交投标文件的截止时间前书面通知交易中心并将补充文件送达至投标地点。

（五）开标

交易中心按照招标出让公告规定的时间、地点组织开

标，并邀请所有投标人参加。开标应当由主持人主持进行。主持人邀请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。

标箱开启后，主持人应当组织逐一检查标箱内的投标文件，经确认无误后，由工作人员当众拆封，宣读投标人名称、投标价格和投标文件的其他主要内容。

交易中心负责开标过程的记录。

（六）评标

按照价高者得的原则确定中标人的，可以不成立评标小组。

按照综合条件最佳者得的原则确定中标人的，应当成立评标小组进行评标。

评标小组由出让人、有关专家组成，成员人数为 5 人以上的单数，有关专家应占评标小组人数的 2/3 以上。在评标前随机从专家库中抽取评标小组专家成员。

中心应当采取必要的措施，保证评标在严格保密的情况下进行。

评标小组可以要求投标人对投标文件中含义不明确的内容做出必要的澄清或者说明，但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。

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：

1. 投标文件未密封的；
2. 投标文件未加盖投标人印鉴，也未经法定代表人签署的；
3. 投标文件不齐全、内容不全或不符合规定的；
4. 投标人对同一个标的有两个或两个以上报价的；
5. 委托投标但委托文件不齐全或不符合规定的；
6. 评标小组认为投标文件无效的其他情形。

评标小组应当按照招标文件确定的评标标准和方法，对投标文件进行综合评分，根据综合评分结果确定中标候选人。

评标小组应当根据评标结果，按照综合评分高低确定中标候选人排序，但低于底价或标底者除外。同时有两个或两个以上申请人的综合评分相同的，按报价高低排名，报价也相同的，由综合评分相同的申请人通过现场竞价确定排名顺序。取得投标资格者少于 3 个的或投标人的投标价均低于底价或投标条件均不能够满足标底要求，投标活动应当取消或终止。

（七）确定竞标人

由评标小组根据中标候选人的排列顺序确定中标人。

按照价高者得的原则确定中标人的，由招标主持人根据开标结果，直接宣布报价最高且不低于底价者为中标人。有两个或两个以上申请人的报价相同且同为最高报价的，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。

（八）发出《中标通知书》

确定中标人后，市交易中心应当向中标人发出《中标通知书》，并同时 will 中标结果通知其他投标人。

《中标通知书》应包括招标人与中标人的名称，出让标的，成交时间、地点、价款，以及双方签订《国有土地使用权出让合同》的时间、地点等内容。

《中标通知书》对招标人和中标人具有法律效力，招标人改变中标结果，或者中标人不按约定签订《国有土地使用权出让合同》放弃中标宗地的，应当承担法律责任。

第七条 招标采购挂牌活动实施 — 拍卖

（一）拍卖出让公告由市国土部门拟定并提供交易中心，公告应当包括以下内容：

1. 市国土部门的名称、地址、联系电话等，交易中心地址和联系电话等；
2. 拍卖地块的位置、面积、用途、开发程度、规划指标要求、土地使用年限和建设时间等；
3. 竞买人的资格要求及申请取得竞买资格的办法；
4. 获取拍卖文件的时间、地点及方式；
5. 拍卖会的地点、时间和竞价方式；
6. 支付竞买保证金的数额、帐号、方式和期限；

7. 其他需要公告的事项。

（二）拍卖出让文件由市国土部门编制并提供交易中心，拍卖文件应当包括以下内容：

1. 拍卖出让公告
2. 拍卖出让须知
3. 竞买申请书
4. 宗地界址图
5. 宗地规划指标要求
6. 成交确认书（样本）
7. 国有土地使用权出让合同（样本）
8. 其他相关文件

（三）拍卖活动由交易中心具有土地招标采购挂牌出让主持人资格的人员主持。

（四）交易中心通知符合条件的竞买人按照拍卖文件规定的时间、地点参加竞拍。

（五）主持人核实竞买人身份，同时通报参加本次拍卖会的监督人员等。

设有底价的，市国土部门应当现场将密封的拍卖底价交给拍卖主持人，拍卖主持人现场开启密封件。

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

(七) 拍卖主持人宣布竞价规则及拍卖宗地的起叫价、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。

(八) 拍卖主持人报出起叫价，宣布竞价开始。

(九) 竞买人举牌应价或者报价。

(十) 主持人连续三次宣布同一应价而没有再应价且该价格不低于底价的，主持人落槌表示拍卖成交。

(十一) 主持人宣布最高应价者为竞得人。

(十二) 取得竞买资格少于 3 个的或竞买人最高应价或报价低于底的，拍卖主持人应当取消或终止拍卖活动。

(十三) 根据拍卖结果确定竞得人后，交易中心与竞得人当场签订《拍卖成交确认书》。拍卖过程由交易中心制作拍卖笔录。

第八条 招标采购挂牌活动实施 一挂牌

(一) 挂牌出让公告由市国土部门拟定并提供交易中心，公告应当包括以下内容：

1. 市国土部门的名称、地址、联系电话等，交易中心地址和联系电话等；

2. 挂牌地块的位置、面积、用途、开发程度、规划指标要求、土地使用年限和建设时间等；

3. 竞买人的资格要求及申请取得竞买资格的办法；

4. 获取挂牌文件的时间、地点及方式；

5. 挂牌地点和起止时间;
6. 支付竞买保证金的数额、帐号、方式和期限;
7. 其他需要公告的事项。

(二) 挂牌出让文件由市国土部门编制并提供交易中心, 文件应当包括以下内容:

1. 挂牌出让公告
2. 挂牌出让须知
3. 竞买申请书
4. 挂牌竞买报价单
5. 宗地界址图
6. 宗地规划指标要求
7. 成交确认书(样本)
8. 国有土地使用权出让合同(样本)
9. 其他相关文件

(三) 挂牌交易活动由交易中心具有土地招标采购挂牌出让主持人资格的人员主持。

(四) 主持人应当按照出让公告规定的时间、地点组织挂牌活动。

(五) 交易中心负责将宗地的位置、面积、用途、使用年限、规划要求、起始价及增价幅度等, 在交易中心土地招拍挂大厅显示屏挂牌公布。

挂牌时间按法定要求不得少于 10 天。

（六）符合条件的竞买人填写报价单，中心接受报价并及时更新显示最新挂牌价格。

（七）竞买人报价有下列情形之一的，为无效报价：

报价单未在挂牌期限内收到的；不按规定填写报价单的；报价单填写人与竞买申请文件不符的；报价不符合报价规则的；报价不符合挂牌文件规定的其他情形。

（八）在挂牌出让期限内，由交易中心继续接受新的报价。

（九）挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。设有底价的，市国土部门应当在挂牌截止前将密封的挂牌底价交给挂牌主持人。在公告规定的挂牌截止时间，竞买人应当出席挂牌现场，挂牌主持人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。没有新的报价或竞价的，挂牌主持人现场打开密封件宣布底价。

在挂牌期限内只有一个竞买人报价，且报价高于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；在挂牌期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。

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

(十一) 如在挂牌截止时仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的, 按照挂牌文件规定进行现场竞价, 出价最高者为竞得人。

(十二) 挂牌主持人主持现场竞价。

(十三) 竞买人竞得后, 市交易中心与竞得人当场签订《挂牌成交确认书》。挂牌过程应当由交易中心制作挂牌笔录。

第九条 成交结果公示

招拍挂活动结束后, 交易中心在 2 个工作日内将招拍挂出让结果在中国土地市场网及交易中心网站上进行公示, 同时将成交结果书面告知市国土资源局、市财政局, 市财政局根据市国土部门出具的手续办理未竞得人的竞买保证金退还事宜。

第十条 材料归档

成交结果公示后, 市交易中心应当在 3 个工作日内将有关材料归档, 并将成交确认书和交易过程笔录及竞得人的相关材料移交国土资源部门。

第十一条 监督实施

市国土部门和其他有关部门依法对本办法所规范的交易活动实施监督管理; 市公共资源交易管理委员会办公室、市财政局依法对本办法执行情况实施监督检查。

第十二条 本办法实施中的具体问题由市国土部门会同

市公共资源交易管理办公室负责解释。

第十三条 本办法自印发之日起施行。在施行期间，国家、省另有规定的，从其规定。

主题词：公共资源 管理办法 通知

抄送：市交管委正、副主任，市政府办，市法院，市检察院。

各县（市、区）人民政府，各市辖园区管委会。

新乡市公共资源交易管理委员会办公室 2012年2月23日印(共印30份)
