**福建省国有土地使用权招标拍卖管理办法**

福建省人民政府令第64号

《福建省国有土地使用权招标拍卖管理办法》已经2001年4月17日省人民政府第27次常务会议通过，现予以发布施行。

省长 习近平

二００一年五月十四日

**福建省国有土地使用权招标拍卖管理办法**

**第一章 总 则**

**第一条** 为了建立 公开、公平、公正的地产市场秩序，规范国有土地使用权的招标拍卖，根据国家有关法律、法规，结合本省实际，制定本办法。

**!@第二条** 本办法所称的国有土地使用权招标拍卖是指市、县人民政府出让国有土地使用权采取招标拍卖方式供应土地的行为。

在本省行政区域范围内国有地土使用权的招标拍卖适用本办法。

经营性房地产项目用地必须采取招标、拍卖方式出让国有土地使用权，但经济适用住房用地除外。

**!@第三条** 国有土地使用权的招标拍卖，由市、县人民政府负责，有计划、有步骤地进行；具体组织实施工作，由市、县人民政府土地行政主管部门(以下简称招标人、拍卖人)负责。

县级以上人民政府的建设、规划、房产、计划、财政、物价等有关行政管理部门依照职责分工，参与国有土地使用权的招标拍卖。

**!@第四条** 国有土地使用权的招标拍卖应遵循合法、公开、公平、公正和诚实信用的原则进行，并接受社会和上级人民政府土地、工商行政管理和行政监察部门的依法监督。

**!@第五条** 中华人民共和国境内的法人、其他组织和个人，均可依照本办法的规定，通过投标、竞买方式取得国有土地使用权。但国家有关规定对投标人、竞买人资格条件或者招标文件、拍卖文件对投标人、竞买人资格条件有规定的，投标人、竞买人应当具备规定的资格条件。

**第二章 一般规定**

**第六条** 市、县人民政府根据本行政区域的国民经济和社会发展计划、产业政策、土地利用总体规划、城市规划、市场需求和上级人民政府下达的土地利用年度计划，制定招标、拍卖出让国有土地使用权的土地供应年度计划。

**!@第七条** 招标人、拍卖人应当根据本级人民政府的招标、拍卖土地供应年度计划，对计划招标、拍卖的每幅地块，在招标、拍卖前会同规划、建设、房产、财政、计划、物价等行政管理部门共同拟定招标、拍卖方案，报经同级人民政府批准，并向同级人民政府行政监察部门备案后，方可具体组织实施出让国有土地使用权的招标、拍卖活动。

**!@第八条** 招标、拍卖方案必须包括该幅地块的用途、使用年限、规划设计条件、拆迁安置、场地平整，出让招标底价或拍卖保留价，以及其他条件等内容。其中，规划设计条件按照经批准的控制性详细规划确定；出让招标底价或拍卖保留价应按不低于已公布的基准地价的原则确定。

招标底价或者拍卖保留价应当保密。参加招标、拍卖方案制定和招标、拍卖工作的有关人员对招标底价或拍卖保留价负有保密责任。

**!@第九条** 提供招标、拍卖的国有土地应当具备下列条件：

(一)已按法定程序和权限经县级以上人民政府批准；

(二)界址清楚、面积准确；

(三)土地使用权属明晰；

(四)已制定控制性详细规划；

(五)土地用途、规划设计条件已明确。

**!@第十条** 招标人、拍卖人根据招标、拍卖方案制定招标文件或者拍卖文件。

招标、拍卖文件应当载明下列内容：

(一)招标或拍卖地块的位置、现状、面积、使用年限、用途、规划设计条件(包括容积率、绿地率和建筑密度等)；

(二)投标人或竞买人的范围及资格；

(三)支付履约保证金、出让金的方式、数额和期限；

(四)投标地点、截止日期或者参加竞买的申请方法、申请的截止日期；

(五)评标标准、方法或者拍卖规则；

(六)开标地点、时间或者拍卖地点、时间；

(七)其他有关事项。

**!@第十一条** 投标人、竞买人应当充分了解招标或拍卖地块的有关资料，遵守规则，依法参与投标或竞买，不得弄虚作假或串通压价。

**第十二条** 投标人、竞买人对招标、拍卖的地块应当实地勘察。对土地现状有异议的，应当在投标或申请竞买前提出。标书一经投入标箱或竞买人参加拍卖应价的，视为无异议。

**!@第十三条** 有下列情形之一的，投标人的投标文件或竞买人的申请无效：

(一)在招标文件或拍卖文件要求提交投标文件或者竞买申请书截止时间后收到投标文件或竞买申请书的；

(二)未在招标文件或拍卖文件规定的期限内缴纳履约保证金的；

(三)投标文件或竞买申请书及附件不齐全或不符合规定的；

(四)投标文件或竞买申请书及附件字迹不清、无法辩认的；

(五)委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的；

(六)重复投标的。

**!@第十四条** 中标人或竞得人交纳的履约保证金抵作国有土地使用权出让金。没有中标或竞得国有土地使用权的，其交纳的履约保证金由招标人、拍卖人于招标、拍卖活动结束后10日内予以退还。

**!@第十五条** 本办法所称中标人，是指按本办法所规定的程序和条件取得国有土地使用权的投标人；本办法所称竞得人，是指按本办法所规定的程序和条件以最高应价取得国有土地使用权的竞买人。

**!@第十六条** 中标人、竞得人应当在收到《中标通知书》或《拍卖成交确认书》之日起30日内与招标人、拍卖人签订《国有土地使用权出让合同书》，并在支付全部出让金后，依法办理土地登记，领取国有土地使用权证书。

县级以上人民政府有关行政管理部门对中标人或竞得人凭《国有土地使用权出让合同书》、《中标通知书》或《拍卖成交确认书》进行的基建立项和房地产开发经营等项目申请，应当依法予以及时办理。

**!@第十七条** 经同级人民政府批准，招标人、拍卖人可以委托具备应有资质的招标代理机构、拍卖企业实施招标拍卖国有土地使用权活动，并依法予以监督。

招标代理机构、拍卖企业应当在招标人、拍卖人委托的范围内依法办理招标、拍卖事宜，并遵守本办法关于招标人、拍卖人的规定。

**第三章 招标、投标、拍卖**

**第十八条** 国有土地使用权招标采用公开招标。确需采用邀请招标的，应当经县级以上人民政府批准。

采用邀请招标的，由招标人向3个以上具备规定的房地产开发资质、资信良好的特定的法人或者其他经济组织发出投标邀请书。

**!@第十九条** 国有土地使用权招标程序：

(一)招标人应在招标文件要求提交投标文件的截止日30日前，在规定的新闻媒介发布招标公告或向特定投标人发出招标邀请书；

(二)投标人报名并索取有关招标文件；

(三)投标人提交投标文件；

(四)招标人主持开标；

(五)评标委员会评标，并推荐中标候选人；

(六)招标人根据推荐的中标候选人确定中标人，向中标人发出《中标通知书》，并将中标结果通知未中标的投标人。

(七)中标人依据本办法第十六条规定办理相关手续，并支付土地使用权出让金。

**!@第二十条** 招标人发布的招标公告或者投标邀请书应包括招标文件的主要内容，并载明投标人索取招标文件的时间、地点等事项。

**第二十一条** 投标人投标时应当填写投标文件，并由法定代表人签名和加盖公章后密封。投标人为个人的，由投标人签名。

投标文件应当包括下列内容：

(一)对招标公告或投标邀请书中提出的实质性要求和条件作出响应；

(二)营业执照副本、法定代表人身份证明(投标人为个人的，提供个人身份证明文件)等附件。

投标人应当在投标截止日期前将投标文件投入标箱。

**!@第二十二条** 有下列情形之一的，招标人应当在开标前终止招标：

(一)标底泄露的；

(二)投标人串通损害国家利益、社会利益或他人合法权益的；

(三)招标人的工作人员、评标委员会的成员私下接触投标人，足以影响招标公正性的；

终止招标应当公告并通知投标人。

**!@第二十三条** 全部投标报价均低于国有土地使用权招标底价的，招标人应当否决所有招标，重新招标。

**第二十四条** 中标人必须符合下列条件之一：

(一)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；

(二)能够满足招标文件的实质性要求，在竞投期内出价最高。

**!@第二十五条** 评标委员会由县级以上人民政府负责组建，由土地、规划、建设、房产、计划、物价等行政管理部门有关专家或人员组成。

评标委员会应当按照本办法和招标文件确定的评标条件、标准和方法，对投标文件进行评审和比较；完成评标后，应当向招标人提出书面评标报告，并推荐中标候选人。

评标委员会成员对评标工作负有保密责任。

**!@第二十六条** 以获取最高出让金为主要目标，以出价最高为条件确定受让人的，必须采取拍卖方式出让国有土地使用权。

**第二十七条** 国有土地使用权拍卖程序：

(一)拍卖人应于公开拍卖日30日前在规定的新闻媒介发布拍卖公告；

(二)竞买人索取竞买申请书和拍卖文件；

(三)竞买人提出竞买申请并按规定的期限缴纳履约保证金；

(四)在规定的时间、地点并按下列程序公开拍卖：

1.主持人简介拍卖地块位置、面积、用途、规划要求及其他有关事项；

2.宣布拍卖规则；

3.公布拍卖起叫价；

4.竞买人按规定的方式竞相应价或加价至最后应出最高价(或加价)止；

5.拍卖人或其委托的拍卖机构与竞得人当即签订《拍卖成交确认书》。

(五)竞得人应在取得《拍卖成交确认书》后，依据本办法第十六条规定办理相关手续，并支付土地使用权出让金。

拍卖主持人由拍卖人确定。

**!@第二十八条** 拍卖公告应包括拍卖文件的主要内容，并载明竞买人索取竞买申请书和拍卖文件的时间、地点，以及其他事项。

**第二十九条** 竞买人提出竞买申请时，应当提交下列文件：

(一)竞买申请书；

(二)营业执照副本、法定代表人身份证明(竞买人为个人的，提供个人身份证明文件)；

**!@第三十条** 所有竞买人报出的最高地价均低于拍卖保留价的，拍卖主持人应当宣布停止拍卖国有土地使用权的活动。

**第四章 罚则**

**第三十一条** 违反本办法规定，将应当招标、拍卖出让的国有土地使用权，以其他方式提供给建设用地单位或个人的，由上级人民政府土地行政主管部门按非法批准使用土地行为依法予以处罚。

**!@第三十二条** 在投标、拍卖活动中，与招标、拍卖人串通以弄虚作假等非法手段取得国有土地使用权的，由上级土地行政主管部门报请同级人民政府同意后，宣布招标、拍卖结果无效，并依法收回国有土地使用权；中标人、竞得人所交的费用不予退还。

**!@第三十三条** 投标、竞买人串通投标、竞买，压低标价的，由县级以上人民政府土地行政主管部门会同工商行政管理部门依法给予行政处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任。给他人造成损失的，依法承担赔偿责任。

**!@第三十四条** 中标人或竞得人反悔，不按规定与招标、拍卖人签订《国有土地使用权出让合同书》的，必须赔偿出让国有土地使用权招标、拍卖活动所支出的全部费用，并承担由此造成的相应损失。

**!@第三十五条** 中标人、竞得人未按《国有土地使用权出让合同书》约定的期限全部支付出让金的，从期满次日起每日按欠缴款额的万分之五加收滞纳金。滞纳超过60日仍未全部支付的，招标、拍卖人有权解除《国有土地使用权出让合同书》，并可请求违约赔偿。

中标人或竞得人已全部支付出让金的，招标、拍卖人未按约定的期限提供出让土地使用权的，中标人或竞得人有权解除《国有土地使用权出让合同书》，并可请求违约赔偿。

**!@第三十六条** 国家工作人员在国有土地使用权出让的招标、拍卖活动中，接受贿赂，泄露秘密，玩忽职守，徇私舞弊的，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

**第五章 附 则**

**第三十七条** 国有土地使用权招标、拍卖所得的出让金应全部缴存财政专户，并使用福建省财政厅监制的统一专用票据，经财政部门会同土地行政主管部门清算后，由县级以上人民政府专款专用。

**!@第三十八条** 以招标、拍卖方式出租国有土地使用权的，参照本办法规定执行。

**第三十九条** 本办法由福建省人民政府法制办公室负责解释。

**第四十条** 本办法自颁布之日起施行。