



当前位置：[首页](#) > [信息公开](#) > [政策法规](#) > [政策法规历史库](#) > [土地管理](#)

深圳经济特区土地使用权招标、拍卖规定

来源：深圳市规划和国土资源委员会

日期：2014-04-29

【[字号](#) [大](#) [中](#) [小](#)】

第一章 总 则

第一条 为加强深圳经济特区（以下简称特区）土地使用权招标、拍卖的管理，根据《深圳经济特区土地使用权出让条例》的规定，制定本规定。

第二条 特区内的国有土地使用权招标、拍卖适用本规定。

第三条 本规定所称招标人、拍卖人，是指深圳市人民政府土地主管部门（以下简称市土地主管部门）。

本规定所称投标人，包括中华人民共和国境内外的企业、其他组织和个人，但招标公告或招标邀请书对投标人的范围有限制规定的，按规定办理，本规定所称中标人，是指按本规定所规定的程序和条件取得土地使用权的投标人。

本规定所称竞投者，包括中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人。但拍卖公告中对竞投者的范围有限制规定的，按规定办理；本规定所称竞得人，是指按本规定所规定的程序和条件以最高应价取得土地使用权的竞投者。

第四条 本规定所称招标、投标，是指招标人为出让国有土地使用权，按本规定的规定，由投标人竞投土地使用权的行为。

本规定所称拍卖，是指拍卖人为出让国有土地使用权，按本规定的规定，以公开竞价的方式，将土地使用权出让给最高应价者的行为。

第五条 招标人、拍卖人根据深圳市人民政府批准的年度土地供应计划和市场的的需求情况，实施土地使用权招标、拍卖。

第六条 除按法律、法规规定的情形外，下列经营性项目用地应采用招标、拍卖的方式出让：

（一）居住用地

- （1）独栋住宅、别墅用地；
- （2）多层住宅用地；
- （3）中高层住宅用地；
- （4）商业、住宅混合用地；
- （5）办公、公寓混合用地。

（二）商业用地

- （1）饮食业用地；
- （2）商业、办公混合用地；
- （3）百货批发零售用地；
- （4）生活用品批发零售业用地；

(5) 生产资料批发零售业用地；

(6) 企业经营市场用地；

(7) 渡假及娱乐用地。

(三) 加油站用地

(四) 招标人、拍卖人认为适宜采用招标、拍卖方式出让的其他项目用地。

招标人、拍卖人对上述项目用地，可根据市场情况采取招标或拍卖方式出让土地使用权。

第七条 招标、拍卖应当遵守法律、法规的规定，遵循公平、公开和诚实信用的原则。

第八条 中标人或竞得人取得土地使用权后，持《土地使用权出让合同书》（以下简称《出让合同》）和《房地产证》迳向市计划部门申领《投资许可证》，向招标人、拍卖人申领《房地产开发资质证书》，向有关部门申办其他证照。

第九条 招标、拍卖应成立招标、拍卖委员会。委员会由市土地主管部门、监察部门和有关职能部门负责人组成。委员会主席由市土地主管部门的行政首长或其他主要负责人担任。

第十条 中标人或竞得人应在签定《出让合同》五日内一次性付清土地使用权出让金、土地开发和市政配套设施费（以下简称中标价或成交价）。

第十一条 对招标、拍卖出让的土地，中标人和竞得人应严格按《出让合同》的规定进行建设，不得擅自改变规划。市土地主管部门未经市规划委员会同意，不得更改《出让合同》规定的规划要点。

第二章 招标、投标

第一节 招标

第十二条 招标可采用公开招标和邀请招标方式。

公开招标是指符合招标条件的投标人在规定的期限内将标书投入标箱，由招标人对标书进行评审，标价最高者或综合评分最高者中标的招标方式。

邀请招标是指招标人向特定投标人发出招标邀请书，并对被邀请投标人的标书进行评审，标价最高者或综合评分最高者中标的招标方式。

第十三条 采用公开招标或者邀请招标，由招标人根据实际情况决定。但采用邀请招标的，被邀请的投标人不得少于三人，并应根据规划情况、开发强度、商业信誉和资金状况综合选择。

第十四条 招标委员会由七人组成。其主要职责是：编制招标文件，审定招标最低中标价（以下简称底价），确定被邀请投标的对象，审查投标人资格，主持开标、评标和定标工作，确认中标人并发出中标确认书。

招标评审采用综合评标的，应聘请两名来自社会各界的专家参加招标委员会的评审工作。

招标委员会履行职责时，以招标人的名义进行。

第十五条 招标的底价应当保密。招标委员会的委员和参加招标工作的工作人员对底价负有保密的责任。

全部投标价均低于底价时，招标人应当宣布投标无效。但采用综合评标的，对优秀的规划设计方案，经出席开标的委员全体同意的，可以确定中标价。

第十六条 招标文件包括招标公告、招标邀请书和标书。

公开招标的招标公告应在投标截止日前三十日在《深圳特区报》或《深圳商报》登载。招标公告应包括下列主要内容：

(一) 土地的位置、地块现状、面积、使用年期、用途、规划设计要求；

(二) 投标人的范围及资格；

- (三) 投标人索取标书的时间、地点及标书工本费；
- (四) 投标地点和截止时间；
- (五) 给付中标价的方式和数额；
- (六) 评标方法；
- (七) 开标地点、时间；
- (八) 招标人认为需要公告的其他事项。

邀请招标应在投标截止日前三十日向被邀请投标人发出招标邀请书。招标邀请书应包括下列主要内容：

- (一) 本条第二款（一）、（四）、（五）、（六）项规定的内容；
- (二) 招标人认为需要增加的其他内容。

标书格式由招标人编制。

《出让合同》的样式应在提供标书的同时提供给投标人。

第十七条 招标人更改招标公告或招标邀请书内容的，应在投标截止日七日前作出相应公告。

第二节 投标

第十八条 投标人投标时应填写标书，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。

投标人应在投标截止日期前将标书投入标箱。投标人的标书应当包括营业执照副本、法定代表人证明书及其身份证影印件（个人投标的为身份证影印件）。

投标人在投标时应缴纳不低于公告数额的履约保证金。

履约保证金的缴纳应当采用自签订《出让合同》之日起五日内有效的，能在招标人指定的银行即时兑现的银行支票或汇票。

按公告规定可以邮寄标书的，投标人可以挂号邮寄。但须在投标截止日前招标人收到的方为有效标书。

第十九条 标书投入标箱后，不可撤回。投标人应对标书和有关书面承诺承担责任并全面履行。

第二十条 投标人应勘察招标的土地。对土地现状有异议的，应在投标前提出。标书一经投入标箱的，视为无异议。《出让合同》签订后，视为招标人已交付土地。

第二十一条 招标人按本规定第十七条规定变更招标文件的，投标人可在投标截止日前作出变更修改或者撤销标书。

第二十二条 投标的费用，由投标人承担。

第三节 开标和定标

第二十三条 招标人应按招标公告或招标邀请书规定的时间、地点开标。定标时，应有招标委员会三分之二的委员通过。

第二十四条 招标按以下程序进行：

- (一) 点算标书；
- (二) 开启标书；
- (三) 对标书和标书附件进行审查，对不符规定的标书宣布无效；
- (四) 评标和定标，确定出价最高者或综合评分最高者为中标人；
- (五) 对中标人发出《中标确认书》；

(六) 中标人应在中标后即时与招标人签订《出让合同》。但由于工作程序的原因,不能即时签订的,可延至下一个工作日。

第二十五条 下列标书为无效标书:

- (一) 超过投标时间所投的标书或截止日后所收到的邮寄标书;
- (二) 标书或标书附件不齐全或不符合规定的;
- (三) 标书或标书附件字迹不清,无法辨认的;
- (四) 投标人不具备资格的;
- (五) 委托他人代理的,委托文件不齐全或不符合规定的;
- (六) 重复投标的。

认定为无效标书的,招标人无须对投标人进行解释。

第二十六条 对按本规定第十五条第二款规定宣布投标无效的,招标人应确定再次招标的时间。

第二十七条 标底被泄露的,招标人应在开标前终止招标。终止招标应当公告或通知投标人。

第二十八条 在招标过程中,中标人被取消中标资格的,招标委员会可重新确定中标人或另行组织招标。

第三章 拍 卖

第二十九条 拍卖委员会由五人组成。其主要职责是:编制拍卖文件、审定拍卖最低成交价(以下简称保留价)、审查竞拍者资格、指定拍卖主持人、确认竞得人并签订《拍卖成交确认书》。

拍卖委员会履行职责时,以拍卖人的名义进行。

第三十条 拍卖人在拍卖前可设定保留价。竞买人的最高应价未达到保留价时,该应价不发生效力,主持人应当终止拍卖。

保留价应当保密。拍卖委员会委员和参加拍卖工作的工作人员对保留价负有保密的责任。

第三十一条 竞拍者应勘察拍卖的土地。对土地现状有异议的,应在申请竞拍时提出。竞拍者参加拍卖应价的,视为无异议。《出让合同》签订后,视为拍卖人已交付土地。

第三十二条 拍卖文件包括拍卖公告和竞买申请书。

拍卖公告于拍卖前三十日在《深圳特区报》、《深圳商报》刊登。拍卖公告应包括下列主要内容:

- (一) 土地的位置、地块现状、面积、使用年期、用途、规划设计要求;
- (二) 竞买人的范围及资格;
- (三) 拍卖的地点和时间;
- (四) 给付成交价的方式和数额;
- (五) 竞拍者索取竞买申请书的时间、地点及工本费;
- (六) 参加竞买的申请方法和申请的截止时间;
- (七) 查询竞买资格的时间和地点;
- (八) 拍卖人认为需要公告的其他事项。

竞买申请书由拍卖人编制。

《出让合同》的式样应在提供竞买申请书的同时提供给竞拍者。

第三十三条 拍卖人更改拍卖公告内容的，应在竞买申请截止日七日前作出相应公告。竞投者可在拍卖申请截止日前作出变更修改或者撤销竞买申请。

第三十四条 竞投者应在竞买申请截止时间前提出竞买申请，并提交下列文件：竞买申请书、营业执照副本、法定代表人证明书、法人代表身份证影印件（竞投者为个人的提供身份证影印件）。

竞投者应当在竞买时缴纳不低于公告数额的履约保证金。

履约保证金的缴纳应当采用自签订《出让合同》之日起五日内有效的、能在拍卖人指定的银行即时兑现的银行支票或汇票。

按公告规定可以邮寄竞买申请文件的，竞投者可以挂号邮寄。但须在竞买申请截止日前拍卖人收到的方为有效申请文件。

第三十五条 竞投者应对竞买申请书的承诺承担责任并全面履行。

第三十六条 竞买的费用由竞买人承担。

第三十七条 拍卖委员会对竞投者提供的申请文件进行审查，有下列情形之一的，为无效申请：

- （一）申请文件在竞买申请截止日后收到的；
- （二）申请文件不齐全或不符合规定的；
- （三）申请文件字迹不清，无法辨认的；
- （四）申请人不具备资格的；
- （五）委托他人代理，委托文件不齐全或不符合规定的。

被认定为无效申请的，拍投者无须对竞买人进行解释。

第三十八条 拍卖人对符合资格的竞买人发给编号的竞买标志牌。竞买标志牌代表竞投者的资格。拍卖进行中，在新开价之前，竞投者不得撤回已经举出的竞价标志牌。

第三十九条 拍卖人应在公告的时间、地点进行拍卖。拍卖由拍卖主持人主持，由记录员对拍卖全过程作笔录。

第四十条 拍卖按以下程序进行：

- （一）竞投者显示标志牌，主持人点算竞投者；
- （二）主持人简介土地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求和其他有关事项；
- （三）主持人布起价和第一次应价后叫价递增的幅度；
- （四）主持人报出起价；
- （五）竞投者应价；
- （六）主持人连续两次宣布最后应价而没有再应价的，主持人落槌；
- （七）主持人宣布最后应价者为竞得人；
- （八）拍卖人与竞得人签署《拍卖成交确认书》。

第四十一条 《拍卖成交确认书》应包括下列内容：

- （一）拍卖人、竞得人的名称（姓名）、地址；
- （二）拍卖标的；
- （三）拍卖成交时间、地点；

- (四) 竞得人对银行支票、汇票即时支付的承诺;
- (五) 签订《土地使用权出让合同》的时间、地点;
- (六) 违约责任及争议解决的方式;
- (七) 其他需要约定的事项。

第四十二条 拍卖成交后, 竞得人应即时与拍卖人签订《出让合同》。但由于工作程序的原因, 不能即时签订的, 可延至下一个工作日。

第四章 法律责任

第四十三条 中标人或竞得人有下列行为之一的, 视为违约, 招标人、拍卖人可取消其中标、竞得资格。中标人或竞得人须按中标价或成交价的20%向招标人、拍卖人支付违约金。招标人、拍卖人另行出让的价格低于中标价或成交价的, 中标人或竞得人须按实际差额支付赔偿金:

- (一) 中标人或竞得人开出的银行支票或汇票在有效期内不能兑现或不能全部兑现的;
- (二) 中标人或竞得人不在规定的时间签订《出让合同》的。

第四十四条 投标人、竞投者提供虚伪文件隐瞒事实的, 招标人、拍卖人可取消其投标、竞买资格; 中标或竞得的, 取消其中标或竞得资格, 终止《出让合同》, 撤销《房地产证》; 造成损失的, 按本规定第四十三条的规定赔偿。

第四十五条 中标人或竞得人通过行贿等非法手段中标或竞得的, 招标人、拍卖人可取消其中标或竞得资格, 终止《出让合同》、撤销《房地产证》。

第四十六条 对泄露标底、保留价和徇私舞弊的招标、拍卖委员会委员及招标、拍卖工作人员, 由行政监察部门追究其行政责任, 并一律清除出公务员队伍。

情节严重构成犯罪的, 由司法机关追究刑事责任。

第五章 附 则

第四十七条 本规定由深圳市人民政府负责解释。

第四十八条 本规定自公布之日起施行。

相关文档:

收藏本页

打印本页

关闭窗口



[站点信箱](#) | [联系我们](#) | [使用帮助](#) | [隐私声明](#) | [网站声明](#)

深圳市规划和国土资源委员会 (市海洋局) 主办 深圳市规划国土房产信息中心承办

版权所有© 2009-2012 深圳市规划和国土资源委员会 (市海洋局)