

# 宁夏回族自治区国有土地使用权 招标投标挂牌出让办法

(2003年5月12日宁夏回族自治区人民政府令第55号公布 自2003年7月1日起施行)

## 第一章 总 则

第一条 为了规范国有土地使用权出让行为,优化土地资源  
配置,建立公开、公平和公正的土地使用制度,根据《中华人民  
共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、  
《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》等  
法律、法规的规定,结合本自治区实际,制定本办法。

第二条 在本自治区行政区域内以招标、拍卖或者挂牌方式  
出让国有土地使用权的活动,适用本办法。

第三条 本办法所称招标出让国有土地使用权,是指县级以  
上人民政府土地行政主管部门(以下简称出让人)发布招标公告,  
邀请特定或不特定的公民、法人和其他组织,参加国有土地使用  
权投标,根据投标结果确定土地使用者(以下简称中标人)的行  
为。

本办法所称拍卖出让国有土地使用权,是指出让人发布拍卖公告,由竞买人在指定的时间、地点进行公开竞价,根据出价结果确定土地使用者(以下简称竞得人)的行为。

本办法所称挂牌出让国有土地使用权,是指出让人发布挂牌公告,按公告规定的期限将拟出让宗地的交易条件在指定的土地交易场所挂牌公布,接受竞买人的报价申请并更新挂牌价格,根据挂牌期限截止时的出价结果确定土地使用者(以下简称摘牌人)的行为。

第四条 招标、拍卖或挂牌出让国有土地使用权,应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第五条 县级以上人民政府土地行政主管部门负责本行政区域内的国有土地使用权招标、拍卖和挂牌出让工作。

第六条 凡用于商业、旅游、娱乐和商品住宅等项目的各类经营性用地,必须以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

前款规定以外用途的土地的供地计划公布后,同一宗地有两个以上意向用地者的,也应当采用招标、拍卖或者挂牌方式出让。

第七条 拟以招标、拍卖和挂牌出让国有土地使用权的,应当依法办理审批手续;涉及农用地转用的,应当依法先行办理统征及农用地转用审批。

第八条 任何单位或者个人不得非法干预国有土地使用权的招标、拍卖、挂牌出让活动。投标人、竞买人不得采用欺骗、恶意串通等非法手段参与招标、拍卖和挂牌出让活动。

## 第二章 一般规定

第九条 国有土地使用权招标、拍卖或者挂牌出让活动，必须有计划地进行。

土地行政主管部门根据社会经济发展计划、产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市规划和土地市场状况，编制国有土地使用权出让计划，报经有批准权的人民政府批准后，及时向社会公开发布。

第十条 土地行政主管部门应当按照出让计划，会同城市规划等有关部门共同拟订拟招标拍卖挂牌出让地块的用途、年限、出让方式、时间和其他条件等方案，报经有批准权的人民政府批准后，由土地行政主管部门具体组织实施。

第十一条 出让人应当根据招标拍卖挂牌出让地块的情况，编制招标拍卖挂牌出让文件。招标拍卖挂牌出让文件应当包括招标拍卖挂牌出让公告、投标或者竞买须知、宗地图、土地使用条件、标书或者竞买申请书、报价单、《成交确认书》、国有土地使用权出让合同文本。

第十二条 出让人应当至少在招标、拍卖或者挂牌开始日前20日在新闻媒体上,发布招标、拍卖公告或者在土地交易场所挂牌公告,公布招标拍卖挂牌出让宗地的基本情况和招标拍卖挂牌的时间、地点。

第十三条 招标拍卖挂牌公告应当包括下列内容:

- (一) 出让人的名称和地址;
- (二) 出让宗地的位置、现状、面积、使用年限、用途、规划设计要求;
- (三) 投标人、竞买人的资格要求及申请取得投标、竞买资格的办法;
- (四) 索取招标拍卖挂牌出让文件的时间、地点及方式;
- (五) 招标拍卖挂牌时间、地点、报名方式、投标挂牌期限、投标和竞价方式等;
- (六) 确定中标人、竞得人、摘牌人的标准和方法;
- (七) 投标、竞买保证金;
- (八) 土地出让金交付的方式、期限;
- (九) 其他需要公告的事项。

第十四条 县级以上人民政府土地行政主管部门应当根据土地估价结果和有关产业政策综合确定标底或者底价。招标标底和拍卖、挂牌的底价不得低于基准地价。

招标标底和拍卖、挂牌的底价，在招标拍卖挂牌出让活动结束之前必须保密。

第十五条 投标、竞买申请人必须具备国家法律、法规规定的资格，出让人应当对投标申请人、竞买申请人进行资格审查；对符合招标拍卖挂牌公告规定条件的，应当通知其参加招标拍卖挂牌活动。

第十六条 土地行政主管部门应当为投标人、竞买人查询拟出让土地的有关情况提供服务。

第十七条 以招标、拍卖方式申请参与竞投、竞买的公民、法人和其他组织应达到3家以上；未达到规定人数的，出让人应停止招标或拍卖，重新作出交易安排。

全部投标价或竞买的最高应价均低于底价时，出让人应当宣布投标或拍卖、挂牌无效，另行确定再次招标拍卖挂牌的时间。

第十八条 出让人应按招标挂牌拍卖公告或投标、竞买须知确定的时间、地点开标、挂牌或者举行拍卖会。

### 第三章 程序规定

第十九条 招标按照下列程序进行：

- (一) 发布招标公告；
- (二) 办理招标登记。凡拟参加投标者，应当按招标公告指定的时间、地点办理登记手续，认购招标文件；

(三) 解答问题。由出让人就招标的有关问题进行答疑;

(四) 编制投标文件。投标者应当按照要求填写投标书和编制投标文件, 做好参加投标的各项准备工作;

(五) 投标。投标人在投标截止日前到指定地点投送标书, 并按规定缴纳投标保证金;

(六) 评标小组进行评标。评标小组由出让人代表、有关专家组成, 成员人数为五人以上的单数。评标小组可以要求投标人对投标文件作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;

(七) 开标。出让人应当按照招标公告规定的时间、地点开标, 邀请所有投标人参加。由投标人或者其推选的代表检查标箱或投标文件的密封情况, 当众开启投标文件, 宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容;

(八) 定标。出让人应当根据评标结果, 将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价格最高的投标人, 确定为中标人。

第二十条 拍卖按照下列程序进行:

(一) 发布拍卖公告;

(二) 办理拍卖登记。由竞买人在公告公布的日期内到指定地点办理拍卖登记, 认购拍卖文件;

(三) 投送竞买文件。由竞买人在竞买申请截止日前到指定地点报送竞买申请书，并按规定缴纳竞买保证金；

(四) 审查竞买文件。由出让人对竞买人报送的竞买文件进行审查；

(五) 召开拍卖会。出让人将带有编号的竞买标志牌于拍卖会前 20 分钟发给竞买人，在拍卖进行中，竞买标志牌代表竞买人的资格，在新竞价未报出之前，竞买人不得撤回已经举出的竞买标志牌。

第二十一条 拍卖会按照下列程序进行：

(一) 主持人点算竞买人；

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

(三) 主持人宣布起叫价、增价规则及增价幅度；没有底价的，应当明确提出；

(四) 主持人报出起叫价；

(五) 竞买人举牌应价或者报价；

(六) 主持人确认该应价或者报价；

(七) 主持人连续三次宣布同一应价而没有再应价的，主持人落槌表示拍卖成交；

(八) 主持人宣布最高应价者为竞得人。

第二十二条 挂牌按照下列程序进行：

(一) 发布挂牌公告。在挂牌公告规定的挂牌起始日，出让人将挂牌宗地的位置、面积、用途、使用年期、规划要求、起始价、增价规则及增价幅度等，在挂牌公告规定的土地交易场所挂牌公布；

(二) 办理竞买登记。由竞买人在公告公布的日期内到指定地点办理登记手续，认购挂牌文件；

(三) 提交竞买文件。由竞买人在竞买申请截止日前到指定地点向出让人提交竞买文件，并按规定缴纳竞买保证金；

(四) 审查竞买申请。由出让人对竞买人的竞买申请进行审查，并由符合条件的竞买人填写报价单报价；

(五) 出让人确认该报价后，更新显示挂牌价格；

(六) 出让人继续接受新的报价；

(七) 出让人在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定摘牌人。

第二十三条 挂牌出让国有土地使用权的，挂牌时间不得少于 10 个工作日，挂牌期间可以根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

第二十四条 挂牌期限届满，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，且报价高于底价，并符合其他条件的，挂牌成交；

(二) 挂牌期限内有两个或者两个以上的竞买人报价的，出价最高者为摘牌人；报价相同的，先提交报价单者为摘牌人，但报价低于底价者除外；

(三) 在挂牌期限内无人应价的或者竞买人的报价均低于底价的，挂牌不成交，挂牌人可调整底价重新挂牌。

在挂牌期限截止时仍有两个或者两个以上的竞买人要求报价的，出让人应当对挂牌宗地进行现场竞价，出价最高者为摘牌人。

第二十五条 以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人、摘牌人后，出让人应当与中标人、竞得人、摘牌人签订《成交确认书》。

《成交确认书》应当包括出让人和中标人、竞得人、摘牌人的名称、地址，出让标的，成交时间、地点、价款以及签订《国有土地使用权出让合同》的时间、地点等内容。

《成交确认书》对出让人和中标人、竞得人、摘牌人具有合同效力。签订《成交确认书》后，出让人改变中标、竞得、摘牌结果，或者中标人、竞得人、摘牌人放弃中标、竞得、摘牌宗地的，应当依法承担法律责任。

第二十六条 中标人、竞得人、摘牌人应当按照《成交确认书》约定的时间，与出让人签订《国有土地使用权出让合同》。

中标人、竞得人、摘牌人支付的投标、竞买保证金，抵作国有土地使用权出让金，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。

第二十七条 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权活动结束后，出让人应在5个工作日内将招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的结果在指定的场所或媒体上公布。

出让人公布出让结果，不得向中标人、竞得人、摘牌人收取费用。

中标人、竞得人、摘牌人依照《国有土地使用权出让合同》的约定，付清全部国有土地使用权出让金后，应当申请办理土地登记，领取《国有土地使用证》。

#### 第四章 罚 则

第二十八条 违反本办法规定，土地行政主管部门未以招标拍卖挂牌方式出让国有土地使用权的，由土地行政主管部门或者监察部门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。

第二十九条 在招标、拍卖、挂牌活动中，投标人、竞买人提供虚假文件隐瞒事实的，出让人可以取消其投标、竞买资格；给出让人造成损失的，依法承担赔偿责任。

第三十条 中标人、竞得人或者摘牌人在规定期限内不能支付成交价款的，视为中标人、竞得人或者摘牌人违约，出让人可以取消其中标、竞得或摘牌资格，并依法承担违约责任。

第三十一条 中标人、竞得人、摘牌人在招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权活动中有行贿、恶意串通等非法行为的，由出让人取消其交易资格；构成犯罪的，由司法机关依法追究刑事责任。

第三十二条 投标人、竞买人、摘牌人在中标、竞得或者摘牌后反悔的，视为中标人、竞得人或者摘牌人违约，依法承担违约责任，并赔偿出让人因组织招标、拍卖、挂牌活动所支付的全部费用。

第三十三条 投标人、竞买人和其他利害关系人认为招标拍卖或者挂牌出让国有土地使用权活动不符合本办法规定的，有权向出让人提出异议或者依法向本级人民政府或者向出让人的上一级土地行政主管部门投诉。本级人民政府或者上一级土地行政主管部门应当依法进行处理。

第三十四条 在招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权活动中，土地行政主管部门的工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，应当依法给予行政处分；情节严重，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第五章 附 则

第三十五条 本办法自 2003 年 7 月 1 日起施行。