关于印发《苏州市城镇国有土地使用权

招标拍卖暂行办法》的通知

苏府〔2001〕32号

各市、区人民政府苏州工业园区、苏州新区管委会市；各委办局（公司）、各直属单位：

《苏州市城镇国有土地使用权招标拍卖暂行办法》已经5月23日市政府第74次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

苏州市人民政府

二〇〇一年七月九日

苏州市城镇国有土地使用权

招标拍卖暂行办法

第一条 为了规范国有上地使用权招标、拍出让行为建立良好的土地市场秩序，促进土地使用制度改革，实现土地资源的合理使用，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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》及有关法律、法规的规定，结合本市实际制定本办法。

第二条 本市行政区域内的国有土地使用权招标、拍卖（以下简称土地招标、拍卖）适用本办法。

第三条 苏州市人民政府、各县级市人民政府分别负责本辖区范围内的土地招标、拍卖工作。苏州工业园区中新合作开发的70平方公里范围内的土地招标拍卖工作由市政府授权园区管委会组织实施。

第四条 市、县级市人民政府土地行政主管部门组织实施本辖区范围内的土地招标、拍卖活动。根据拟招标、拍卖地块的规划用地范围，做好勘测定界、土地资产评估、绘制地块宗地图、起革土地使用权招投标及拍卖有关文件等前期工作。

第五条 本办法所称招标，是指招标人为出让国有土地使用权按规定由投标人竞投土地使用权的行为。本办法所称拍卖，是指拍卖人为出让国有土地使用权按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。

第六条 本办法所称招标人、拍卖人是指市、县级市人民政府土地行政主管部门。

本办法所称竞价人指中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人。但招标公告或招标邀请书对投标人范围有限制的，按规定办理本办法所称中标人，是指按本办法所规定的程序和条件取得土地使用权的投标人。本办法所称竞买人，指中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人。但拍卖公告对竞买人的范围有限制的，按规定办理。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土地使用权的竞买人。

第七条 凡商业、旅游、娱乐、金融和房地产开发等经营性用地，必须以招标、拍卖方式出让国有土地使用权。

第八条 土地招标、拍卖活动应遵循合法和公平、公开、公正、择优和诚实信用的原则，并接受社会监督。

土地招标、拍卖活动应依法进行公证。

第九条 土地招标、拍卖出让底价应由市、县级市土地行政主管部门按国家和省规定的技术规范确定，并经市、县级市土地招标、拍卖领导小组批准。土地招标、拍卖出让底价应当保密的，参加土地招标。拍卖工作的工作人员对底价负有保密责任。土地招标、拍卖底价被泄露的应立即停止土地招标。拍卖的后续工作并通知投标人、竞买人。

第十条 投标人、竞买人应了解招标或拍卖地块的有关情况遵守规则依法参与竞投或竞买。投标人、竞买人可以委托代理人参加土地招标、拍卖活动。

第十一条 按本办法通过招标、拍卖取得国有土地使用权的可凭签订的国有上地使用权出让合同向有关部门申办建设立项、规划许可和房地产开发经营许可等相关手。

第十二条 土地招标、拍卖活动应当有组织、有计划地进行。由市、县级市人民政府根据社会经济发展计划、城市规划和土地供需状况，在严格控制供地总量的前提下，合理制订土地招标、拍卖出让年度计划。

第十三条 按本办法第七条规定属必须以招标、拍卖出让国有土地使用权但不具备拍卖条件，有下列情况之一的，必须公开招标出让：

（一）除获取较高出让金外还具有其他综合目标或特定的社会、公益建设条件的；

（二）土地用途受严格限制仅少数单位或个人可能有受让意向的。

对土地使用者有资格限制或特别要求的，可对符合条件的用地申请者进行邀请招标。

第十四条 土地招标可根据实际情况采用公开招标或邀请招标方式。采用邀请招标的，被邀请的招标人不得少于3人，并应根据商业信誉和资金状况综合选择。

第十五条 土地招标的基本程序：

（一）招标人于投标截止日前30日发布招标公告或发出招标邀请书。招标公告应包括下列内容：

1．土地的位置、地块现状、面积、使用年限、用途、规划设计要求；

2．投标人的范围及资格；

3．报名地点、时间；

4．投标地点和截止日期；

5．给付中标价的方式；

6．评标方法；

7．开标地点、时间；

8．招标人认为需要公告的其他事项。

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7日前作出相应公告。

（二）投标人报名并提供资格证明文件。

（三）招标人对投标人资格进行审查，经审查合格的投标人领取空白标书及有关招标文件并交付保证金。保证金按拟招标地块的区位和面积确定。

（四）招标人组织投标人勘察招标地块现场，并进行答疑。

（五）投标人编制标书，并在规定的时间内将标书投入标箱。下列标书为无效标书：

1．超过投标时间所投的标书或截止日后所收到的邮寄标书；

2．标书或标书附件不齐全或不符合规定的；

3．标书或标书附件字迹不清或难以辨认的；

4．投标人不具备资格的；

5．委托他人代理的，委托文件不齐全或不符合规定的；

6．重复投标的。

对被认定为无效标书的，招标人无须对投标人进行解释。

（六）招标人通知各投标人及有关部门人员召开开标会议，当众启封、宣读标书，进行验标及宣布标底。

投标人有权查询开标记录及附件。

（七）招标人按公告的条件及程序确定中标人。定标时，招标人可选用以下其中一项条件确定中标人。但采用下述第二项为中标条件的，应由评标小组在开标后5日内对所投标书进行评标、定标。

1．在竞技期内出价最高者；

2．根据竞投出价支付出让金期限和方式及规划设计方案等，经评标小组综合评定最优者。

（八）招标人向中标人和未中标人发出书面通知。

（九）中标人在接到中标通知书后15日内与市或县级市上地行政主管部门签订土地使用权出让合同，并支付不低于土地使用权出让金20%的保证金。

（十）中标人在接到中标通知书后30日内付清土地使用权出让金，在规定的时限内依法办理土地登记及领取土地使用证书。

第十六条 中标人已交付的保证金可抵作土地出让金。对未中标的投标人在定标结束后7日内退还保证金。

第十七条 按本办法第七条规定，属必须招标、拍卖出让国有上地使用权，具有下列情况之一的，必须公开拍卖出让。

（一）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；

（二）对土地使用者资格没有特别限制，一般单位或个人均有可能有受让意向的；

（三）土地用途无特别限制条件的。

第十八条 土地拍卖的基本程序：

（一）拍卖人在拍卖前30日发布拍卖公告。拍卖公告包括下列主要内容：

1．土地的位置、地块形状、面积、使用年期、用途、规划设计要求；

2．竞买人的范围及资格；

3．竞买人报名地点及申请的截止时间；

4．拍卖地点和时间；

5．拍卖人认为需要公告的其他事项。

拍卖人更改公告内容的应在竞买申请截止日7日前作出相应的公告。

（二）竞买人报名，并领取竞买申请书及有关文件。

（三）竞买人在竞买申请截止日前递交竞买申请书 并提交有关资格证明。

（四）拍卖人对竞买人资格进行审查将合条件的发给竞买资格证书和统一编号的应价牌，并由竞买人交付保证金。保证金按拟拍卖地块的区位和面积确定。有下列情形之一的，为无效申请：

1．申请文件在竞买申请截止日之后收到的；

2．申请文件不齐全或不符合规定的；

3．申请文件字迹不清或难以辩认的；

4．申请人不具备资格的；

5．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，拍卖人无须对竞买人进行解释。

（五）组织竞买人勘察拍卖地块现场进行答疑。

（六）拍卖人在公告的时间、地点按以下程序拍卖：

1．竞买人显示应价牌，主持人点算竞买人；

2．主持人介绍地块的位置、面积、用途人用年限、规划要求及其他有关事项；

3．主持人公布拍卖起价和第一次应价后叫价递增幅度；

4．竞买者按规定的方式应价或加价；

5．主持人在连续两次宣布最后应价而没有再加价的，主持人落；

6．主持人宣布最后的应价者为竞得人；

7．拍卖人与竞得人签订《拍卖成交确认书》。《拍卖成交确认书》应包括下列内容：

（l）拍卖人、竞得人的名称（姓名）、地址；

（2）拍卖标的；

（3）拍卖成交时间、地点；

（4）签订《上地使用权出让合同》的时间、地点；

（5）竞得人对支付土地出让金的承诺；

（6）其他需要约定的事项。

（七）竞得人应在拍卖成交后当日与土地行政主管部门签订土地出让合同和交付上地出让金20%的保证金，在30日内付清土地出让金，在规定时限内依法办理土地登记领取上地使用证书。

第十九条 竞得人已交付的保证金可抵作土地出让金。对未觉得人在拍卖活动结束后7日内退还保证金。

第二十条 在具体招标、拍卖活动中，若所有投标人、竞买人报出的最高价均低于招标（拍卖）底价或达不到中标条件的，招标人或拍卖人可以宣布停止该地块的招标、拍卖活动。

第二十一条 上地招标、拍卖成交后，中标人或竞得人不按规定时间签订国有土地使用权出让合同的，视为放弃中标或竞得，所支付的保证金不予退还，并应赔偿该地块组织招标、拍卖活动支出的全部费用。

第二十二条 中标人或免得人未按规定期限付清土地出让金的，土地行政主管部门可报请同级人民政府批准解除国有土地使用权出让合同，已交付的保证金不予退还并将土地使用权及地上已建造的房屋或其他设施无偿收归国家所有，中标人或免得者应按合同规定缴纳违约金。

第二十三条 中标人或竞得人未按照《土地使用权出让合同》规定的期限和条件开发、利用土地或擅自改变土地用途的，市、县级市土地行政主管部门应子以纠正，并可以根据有关规定和情节处以土地出让金30%以下的罚款情节严重的，可无偿收回土地使用权。

第二十四条 中标人或党得人已按规定期限付清上地出让金，市、县级市土地行政主管部门未按约定提供土地的中标人或竞得人有权解除合同，土地行政主管部门领双倍返还保证金，同时应按合同支付违约金。

第二十五条 招标、拍卖工作人员在土地招标、拍卖活动中，接受贿赂、泄露秘密，玩忽职守，循私舞弊的，根据有关规定由其所在单位或上级机关给予行政处分，构成犯罪的由司法机关依法追究刑事责任。

第二十六条 投标人、竞买人以行贿、弄虚作假、串通压价等非法手段取得上地使用权的可取消其中标或竞得资格，终止出让合同，收回土地使用权，没收已交付的保证金。对有关责任人可根据有关规定由其所在单位或上级机关给予行政处分，构成犯罪的由司法机关依法追究刑事责任。

第二十七条 依法以国有土地使用权作抵押担保，在处置抵押权需清偿债务而拍卖该土地使用权的，其拍卖行为按本办法规定实施。

第二十八条 集体非农业建设用地使用权的招标、拍卖参照本办法实施。

第二十九条 本办法自公布之日起施行。