

吉林市招标采购挂牌出让国有建设用地使用权办法

(2011 年 7 月 1 日吉林市人民政府令第 219 号公布 根据 2023 年 2 月 1 日吉林市人民政府令第 243 号第一次修订 根据 2023 年 12 月 12 日吉林市人民政府令第 244 号第二次修订)

第一条 为规范招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权行为，优化配置土地资源，建立公开、公平、公正的土地使用制度，根据有关法律、法规的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市城区范围内，以招标、拍卖或者挂牌出让方式在土地的地表、地上或者地下设立国有建设用地使用权的，适用本办法。

第三条 市人民政府统一领导本市城区范围内招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权工作。

市规划和自然资源主管部门（以下称出让人）负责本市城区范围内招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权活动的组织实施。

市发展和改革委员会、财政、住房和城乡建设等部门，应当按照各自职责，依法做好招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权的相关工作。

第四条 招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权

应当遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则。

第五条 工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。

前款规定的工业用地包括仓储用地，但不包括采矿用地。

第六条 出让人应当会同有关部门根据经济社会发展计划、产业政策、土地利用总体规划、土地利用年度计划、城市总体规划和土地市场状况，编制国有建设用地使用权出让年度计划，报市人民政府批准后，及时向社会公布。

第七条 出让人应当按照国有建设用地使用权出让年度计划，会同有关部门共同制定拟招标、拍卖或者挂牌出让地块的出让方案，报市人民政府批准后组织实施。

国有建设用地使用权出让方案包括：拟出让地块的具体位置、四至范围、用途、面积、使用期限、规划条件、土地使用条件、供地方式等。

规划条件包括文字说明和控制性规划图件。房地产开发用地规划条件中应当明确土地用途、容积率、商业和住宅建筑面积及比例、套型面积、廉租住房配建指标等。拟出让房地产开发用地宗地面积不得超过 20 公顷；商品住宅开发用地低于 1 公顷的，必须经市人民政府批准后，方可以委托出具规划条件。工业用地规划条件中应当明确土地用途、容积率、建筑系数、绿地率和行政办公用地比例等。

第八条 国有建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让前，出让人应当委托具有相应土地评估资质的中介机构对拟

出让地块进行地价评估。

出让人根据土地估价和产业政策综合确定标底或者底价。确定招标标底、拍卖或者挂牌出让的起叫价、起始价、底价，应当实行集体决策。

招标标底、拍卖或者挂牌出让的底价，在招标开标前、拍卖或者挂牌出让活动结束后应当保密。

第九条 出让人应当根据拟出让地块的状况，编制招标、拍卖或者挂牌出让文件。

招标、拍卖或者挂牌出让文件应当包括出让公告、投标或者竞买须知、标书或者竞买申请书、竞买报价单、宗地界址图、建设用地规划条件和新建住房项目配建廉租住房备案表、中标通知书或者成交确认书、国有建设用地使用权出让合同文本及其他相关文件。

第十条 出让人应当在招标、拍卖或者挂牌出让活动开始前 20 日，在土地有形市场或者指定的场所、媒体发布招标、拍卖或者挂牌出让公告，公布招标、拍卖或者挂牌出让宗地的基本情况和招标、拍卖或者挂牌出让的时间、地点。出让人对招标、拍卖或者挂牌出让公告内容进行更改的，应当按照原公告发布渠道及时发布补充公告，补充公告发布后，招标、拍卖或者挂牌出让活动时间应当相应顺延。

第十一条 工业用地通过建设项目用地预审、组卷上报和土地补偿到位后，出让人可以依据规划条件发布招标、拍卖或者挂牌出让预公告。

第十二条 国有建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让（预）公告应当包括下列内容：

- （一）出让人的名称、地址、联系电话等；
- （二）出让宗地的位置、四至和空间范围、地块现状、面积、用途、使用期限、规划条件等；
- （三）投标人、竞买人的资格条件及申请取得投标、竞买资格的办法；
- （四）投标人、竞买人索取出让文件的时间、地点、方式；
- （五）招标、拍卖或者挂牌出让的时间、地点、期限、方式等；
- （六）存储投标、竞买保证金的数额和方式；
- （七）确定中标人、竞得人的标准和方法；
- （八）其他需要公告的事项。

第十三条 自然人、法人和其他组织，除法律、法规另有规定外，均可以申请参加国有建设用地使用权招标、拍卖或者挂牌出让活动。

出让人在招标、拍卖或者挂牌出让公告中，不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。挂牌出让的，出让公告中规定的申请截止时间，应当为挂牌出让结束前2日。对符合招标、拍卖或者挂牌出让公告规定条件的申请人，出让人应当通知其参加招标、拍卖或者挂牌出让活动。

第十四条 投标人或者竞买人应当按照规定的时间将投标、竞买保证金足额存入出让人依法确定的银行帐户。投

标、竞买保证金不得低于出让底价的 20%。中标人、竞得人交纳的投标、竞买保证金，可以抵作国有建设用地使用权出让价款。

未中标或者未竞得国有建设用地使用权的投标人、竞买人交纳的投标、竞买保证金，应当由出让人在招标、拍卖或者挂牌出让活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

第十五条 投标人、竞买人应当在投标、竞买申请截止时间前提出投标、竞买申请，并且提交下列文件：

- （一）投标、竞买申请书、报价单；
- （二）合法有效身份证明文件；
- （三）授权委托书；
- （四）投标、竞买保证金交纳凭证；
- （五）属于房地产开发企业的投标人、竞买人，应当提供房地产开发企业资质证明；
- （六）其他需要提供的文件。

第十六条 出让人应当对投标、竞买申请人进行资格审查。对符合规定条件的，由出让人确认资格后，发放投标、竞买资格确认书。

第十七条 出让人应当为投标人、竞买人提供拟出让地块的有关资料，并且为其查询拟出让地块的有关信息提供便利。

第十八条 投标人、竞买人对招标、拍卖或者挂牌出让文件和地块现状有异议的，应当在投标、竞买前提出。凡投

标人的投标文件投入标箱或者竞买人参加竞买应价的，均视为无异议。

第十九条 招标出让中投标、开标按照下列程序进行：

（一）投标人在投标截止时间前将标书投入标箱。招标公告允许邮寄标书的，投标人可以邮寄，但出让人在投标截止时间前收到的方为有效。标书投入标箱后，不可以撤回。投标人应当对标书和有关书面承诺承担责任；

（二）出让人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的密封情况，当众开启标箱，点算标书。投标人少于三人的，出让人应当终止招标活动。投标人不少于三人的，应当逐一宣布投标人名称、投标价格和投标文件的主要内容；

（三）评标委员会进行评标。评标委员会由出让人代表、有关专家组成，成员人数为五人以上的单数。评标委员会可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或者说明，但是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。评标委员会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；

（四）出让人根据评标结果，确定中标人。对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，应当确定为中标人。按照价高者得的原则确定中标人的，可以不成立评标委员会，由评标主持人根据开标结果，确定中标人。

第二十条 拍卖出让按照下列程序进行：

（一）拍卖主持人点算竞买人；

（二）拍卖主持人介绍拍卖宗地的面积、界址、空间范围、现状、用途、使用期限、规划指标要求、开工和竣工时间及其他有关事项；

（三）拍卖主持人宣布起叫价和增价规则及增价幅度。
没有底价的，应当明确提示；

（四）拍卖主持人报出起叫价；

（五）竞买人举牌应价或者报价；

（六）拍卖主持人确认该应价或者报价后继续竞价；

（七）拍卖主持人连续三次宣布同一应价或者报价而没有再应价或者报价的，拍卖主持人落槌表示拍卖成交；

（八）拍卖主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人。

第二十一条 竞买人的最高应价或者报价未达到底价时，拍卖主持人应当终止拍卖。拍卖主持人在拍卖中可以根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

第二十二条 挂牌出让按照下列程序进行：

（一）在挂牌公告规定的挂牌起始日，出让人将挂牌宗地的面积、四至范围、空间范围、现状、用途、使用期限、规划指标条件、开工和竣工时间、起始价、竞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告；

（二）符合条件的竞买人填写报价单报价；

（三）挂牌主持人确认该报价后，更新显示挂牌价格；

（四）挂牌主持人在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人。

第二十三条 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，由挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并且询问竞买人是否愿意继续竞价。有竞买人表示愿意继续竞价的，增加一个加价幅度后转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人连续三次报出最高挂牌价格，没有竞买人表示愿意继续竞价的，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，且报价不低于底价，并且符合其他条件的，挂牌成交；

（二）在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；

（三）在挂牌期限内无应价者、竞买人的报价均低于底价或者均不符合其他条件的，挂牌不成交。

第二十五条 以招标、拍卖或者挂牌出让方式确定中标人、竞得人后，出让人应当现场向中标人发出中标通知书或者与竞得人签订成交确认书。

中标通知书或者成交确认书对出让人、中标人或者竞得人具有法律效力。

工业用地出让实行预告公告的，国有建设用地使用权成交确认书生效日期，以土地征收批准机关批复日期为准。

第二十六条 中标通知书或者成交确认书应当包括下列内容：

- (一) 出让人与中标人、竞得人的名称(姓名)、地址;
- (二) 出让地块的位置、宗地编号、面积;
- (三) 中标、成交的时间、地点;
- (四) 成交价款的数额;
- (五) 签订国有建设用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。

第二十七条 中标人、竞得人应当按照中标通知书或者成交确认书约定的时间,与出让人签订国有建设用地使用权出让合同。未在规定的时间内签订国有建设用地使用权出让合同的,视为放弃中标、竞得资格,并且承担违约责任,投标、竞买保证金转作定金部分不予退还。

第二十八条 招标、拍卖或者挂牌出让活动结束后,出让人应当在10个工作日内将招标、拍卖或者挂牌出让结果在土地有形市场、媒体公布。

出让人公布出让结果,不得向受让人收取费用。

第二十九条 受让人按照国有建设用地使用权出让合同的约定付清全部土地出让价款后,方可申请办理土地登记,领取国有建设用地使用权证书。

未按照出让合同约定付清全部土地出让价款的,出让人不得发放国有建设用地使用权证书,也不得按照出让价款缴纳比例分割发放国有建设用地使用权证书。

第三十条 中标人、竞得人隐瞒事实,提供虚假文件或者通过行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的,中标、

竞得结果无效；造成损失的，中标人、竞得人应当依法承担赔偿责任。涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理。

第三十一条 规划和自然资源主管部门工作人员在招标、拍卖或者挂牌出让活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理。

第三十二条 以招标、拍卖或者挂牌方式租赁国有建设用地使用权的，参照本办法执行。

第三十三条 因建筑物使用性质发生改变，需要重新办理土地审批手续的，不适用本办法。

第三十四条 本办法下列用语的含义是：

招标出让国有建设用地使用权，是指出让人发布招标公告，邀请特定或者不特定的自然人、法人和其他组织参加国有建设用地使用权投标，根据投标结果确定国有建设用地使用权人的行为。

拍卖出让国有建设用地使用权，是指出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据最高应价确定国有建设用地使用权人的行为。

挂牌出让国有建设用地使用权，是指出让人发布挂牌公告，按照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告，接受竞买人的报价申请并且更新挂牌价格，根据竞买人在挂牌期限截止时的最高报价或者现场竞价结果确定国有建设用地使用权人的行为。

第三十五条 各县（市）招标、拍卖或者挂牌出让国有建设用地使用权活动，可以参照本办法执行。

第三十六条 本办法自 2011 年 8 月 10 日起施行。