

四、奖励办法

揭阳市人民政府

## 颁发《揭阳市区国有土地使用权 公开招标拍卖暂行办法》的通知

揭府[1999]87号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

《揭阳市区国有土地使用权公开招标拍卖暂行办法》已经1999年11月30日市政府常务会议讨论通过，现发给你们，请认真贯彻执行。

揭阳市人民政府

一九九九年十二月十三日

## 揭阳市区国有土地使用权 公开招标拍卖暂行办法

### 第一章 总 则

第一条 为规范市区国有土地使用权招标、拍卖出让行为，建立公开、公平、公正的

地产市场秩序，根据广东省城镇国有土地使用权公开招标拍卖管理办法》及有关法律、法规规定，结合我市实际，制定本办法。

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

第二条 市区的国有土地使用权招标、拍卖适用本办法。

市区内的国有存量土地(包括历史用地、划拨土地使用权转让、工业用地改变为商用土地的);农村集体土地经依法征用转为国有土地后的招标拍卖出让均适用本办法。

市区内经营性房地产项目用地的,必须通过公开招标、拍卖方式出让。

第三条 本办法所称的经营性房地产项目用地,是指商业(包括批发零售业、饮食业、金融业、旅游业、商业办公混合用地、加油站)用地、商品住宅、写字楼、宾馆和娱乐设施(不包括福利房和工业厂房)用地。

上述土地交易项目应在市地产交易中心公开进行。

第四条 市成立土地招标、拍卖领导小组。成员由市政府主管国土工作的领导和市国土、监察、建委、计委、城规、房管、财政、物价等有关职能部

门的负责人组成。

市国土局依法负责土地招标、拍卖活动的组织实施。

第五条 拟招标、拍卖出让的土地,应按有关法律、法规规定的审批权限报市人民政府批准。

第六条 土地招标、拍卖应有计划地进行。土地招标、拍卖出让的年度计划,由市国土局会同计划、财政、建设、规划、房管和物价等有关部门根据省下达的年度用地计划指标、市区社会经济发展计划、产业政策、城市规划制订,报经市政府批准,并报省国土厅备案后实施。

第七条 土地招标、拍卖出让年度计划经批准后,市国土局会同市财政、建设、规划、房管、计划等部门根据各自职责,按计划要求做好实施前期工作,包括对拟招标、拍卖地块的开发,确定规划设计要点,编制用地宗地图,制作土地投标、拍卖的地块资料文件等。

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

第八条 举行土地招标、拍卖活动，市国土局及市地产交易中心应提前发出公告，接受咨询。

第九条 土地招标、拍卖活动应遵循公开、公平、公正和诚实信用的原则，并接受社会、市监察部门以及上级土地管理部门的监督。

### 第二章 一般规定

第十条 中华人民共和国境内外的公司、企业、其他组织和个人，均可作为投标人、竞买人参与投标、竞买，但法律、法规、规章另有规定或招标、拍卖公告另有限制的除外。

第十一条 市国土局为市区土地招标人及拍卖人。招标小组、拍卖小组以招标人、拍卖人名义履行职责。

第十二条 土地招标、拍卖的出让底价应经有土地评估资格的机构按国家和省规定的规范和程序评估，经市国土局会同物价部门审核后，报市人

民政府批准。

第十三条 投标人、竞买人应了解招标、拍卖地块的有关资料，依法参与竞投、竞买，不得弄虚作假或串通压价。

第十四条 投标人、竞买人在参与招标拍卖时，应向招标人、拍卖人提供不低于公告数额的履约保证金，该履约保证金是指在公告规定的期限内有效的、能在招标人、拍卖人指定的银行即时兑现的银行支票或汇票。

第十五条 中标人或竞得人交纳的履约保证金自动转为合同定金、可抵作地价款；没有中标或在竞买中没成交的，其交纳的保证全由市国土局地产交易中心在确定中标人或竞得人后5日内予以返还。

第十六条 中标人、竞得人可凭中标通知书、拍卖成交确认书和《土地使用权出让合同》向有关部门申办基建立项和房地产开发经营许可等有关手续。但中标人、竞得人应按

《土地使用权出让合同》约定付清地价款，并依法办理土地登记及领取土地使用证后，方可进行施工及领取《商品房预售许可证》。

第十七条 对招标、拍卖出让的土地，中标人或竞得人应按《土地使用权出让合同》的规定和城市规划的要求开发、利用、经营土地。

### 第三章 招标投标

#### 招 标

第十八条 招标可采用公开招标和邀请招标。

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。

第十九条 采用公开招标或者邀请招标，由招标人根据实际情况确定。但采用邀请招标的、被邀请的投标人不得少于3人，并应根据其规划设计内容、开发强度、商业信誉和资金状况等综合选择。

第二十条 招标小组由7人组成，履行职责时以市国土局名义进行。

第二十一条 土地招标的文件包括招标公告、招标邀请书和标书。

标书的格式由市国土局编制。

公开招标的公告应在投标截止时间前30日在《揭阳日报》或《南方日报》登载及在市地产交易中心发出招标公告。招标公告应包括如下内容：

(一) 土地的位置、地块现状、面积、使用年限、用途、规划设计要求；

(二) 投标人的资格和条件；

(三) 投标人索取标书的时间

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

间、地点及投标文件工本费；

(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、决标方法；

(七) 开标地点、时间；

(八) 招标人认为需要公告的其他事项。

第二十二条 招标人更改公告或招标邀请书内容的，应在投标截止时间 7 日前作出相应公告。

### 投 标

第二十三条 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。

投标人应在公告投标截止日期前将标书投入标箱。

标书投入标箱前，土地招标小组应对投标人的资格进行审查。投标申请人除应交纳不低于公告数额的履约保证金外，还应提交下列文件资料：

(一) 营业执照副本，法定代表人证明书，法定代表人的身份证影印件（个人投标的为投标人身份证影印件）；

(二) 投标人委托他人进行投标的，应当提供相应的委托文件。

经审查符合资格的，由投标小组发给《投标通知书》。

第二十四条 招标人按本办法第二十一条规定公告变更招标文件内容的，投标人可在投标截止日前作出变更修改或撤消标书。

第二十五条 投标的费用，由投标人承担。

### 开标定标

第二十六条 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，应有招标小组三分之二的成员通过。

第二十七条 招标按以下程序进行：

(一) 点算标书；

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

(二) 开启标书；

(三) 对标书和标书附件进行审查，对不符合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《中标通知书》；

(六) 市公证机关出具公证书；

(七) 中标人应在中标后当场（或 15 日内）与招标人签订《土地使用权出让合同》

第二十八条 下列标书为无效标书：

(一) 投标人不具备资格的；

(二) 超过投标时间所投的标书或截止日期后所收到的邮寄标书；

(三) 标书不符合规定或标书及其附件不全的；

(四) 标书或附件字迹不清，无法辨认的；

(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。

第二十九条 在招标过程中、发生中标人被取消中标资格情形的，招标小组可重新确定中标人或另行组织招标。

## 第四章 拍 卖

第三十条 土地使用权拍卖小组由 5 人组成，拍卖小组履行职责时，以市国土局名义进行。

第三十一条 拍卖人在拍卖前可设定保留价。竞买人的最高价未达到保留价时，该应价不发生效力，主持人应当终止拍卖。

拍卖底价应当保密，并在实施拍卖 1 小时前由拍卖小组向拍卖主持人启封。

第三十二条 竞买人可勘察拍卖的地块。对地块现状有异议的，应在申请竞投时提出。竞买人参加拍卖应价的，视为无异议。《土地使用权出让合同》签订后，视为拍卖人已交

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

付土地。

第三十三条 拍卖文件包括拍卖公告和竞买申请书。竞买申请书由市国土局编制。

拍卖公告应于拍卖 30 日前在《揭阳日报》或《南方日报》及市地产交易中心发出公告。拍卖公告应包括下列内容：

(一) 土地位置、地块现状、面积、使用年限、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) 参加竞买的申请方法和申请截止时间。包括竞买履约保证金的数额和支付的时间及方式，给付成交价的方式和期限；

(五) 市国土局认为需要公告的其他事项。

第三十四条 拍卖人更改招卖公告内容的，应在竞买申请截止时间 7 日前作出相应公告。竞买人可在竞买申请截止日前作出变更修改或者撤消竞

买申请。

第三十五条 竞买人应在竞买申请截止日期前提出竞买申请，除应交付不低于公告数额的履约保证金外，还应提交下列文件资料：

(一) 竞买申请书；

(二) 营业执照副本、法定代表人身份证明书、法定代表人的身份证影印件（竞买人为个人的，提供本人身份证影印件）；

(三) 竞买人委托他人参加竞买的，应当提供相关的委托文件。

第三十六条 竞买人应对竞买申请书的承诺承担责任并全面履行。

第三十七条 竞买的费用由竞买人承担。

第三十八条 担卖小组对竞买人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) 申请人不具备资格的；

● 揭阳市人民政府文件 ●

(二) 申请文件在竞买申请截止日后收到的；

(三) 申请文件不齐全或不符合规定的；

(四) 申请文件字迹不清或无法辨认的；

(五) 委托他人代理的，委托文件不齐全或不符合规定的。

第三十九条 拍卖小组对符合资格的竞买人发给编号的竞买标志牌。

竞买标志牌代表竞买人的资格，拍卖进行中，在拍卖主持人新开价之前，竞买人不得撤回已经举出的竞买标志牌。

第四十条 拍卖小组应在公告的时间、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。

第四十一条 拍卖按以下程序进行

(一) 竞买人显示标志牌，主持人点算竞买人；

(二) 主持人简介土地的位置、面积、用途、使用年限、规划要求和其他有关事项；

(三) 主持人宣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) 竞买人应价；

(六) 主持人连续三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) 市公证机关出具公证书；

(九) 拍卖人与竞得人签署《拍卖成交确认书》。

第四十二条 《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方式；

## ● 揭阳市人民政府文件 ●

(七) 其他需要约定的事项。

第四十三条 拍卖成交后, 竞得人应即时(或 15 日内)与拍卖人签订《土地使用权出让合同》。

### 第五章 法律责任

第四十四条 投标人、竞买人以弄虚作假欺骗手段非法取得土地使用权的, 由土地管理部门收回其土地使用权并处以每平方米 15 元的罚款; 对有关责任人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。

第四十五条 参与组织实施土地招标、拍卖活动的政府工作人员泄露机密, 接受贿赂、玩忽职守, 徇私舞弊的, 由其所在单位或上级机关追究其行政责任; 构成犯罪的, 由司法机关依法追究刑事责任。

### 第六章 附 则

第四十六条 本办法由市国土局负责解释。

第四十七条 本办法自颁发之日起施行。

## 颁发《揭阳市矿山自然生态环境保护 管理办法》的通知

揭府 [1999] 88 号

各县(市、区)人民政府(管委会), 市府直属各单位:

《揭阳市矿山自然生态环境保护管理办法》已经 1999 年 11 月