

国土资源部关于印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)和《协议出让国有土地使用权规范》(试行)的通知  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/322/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9B\\_BD\\_E5\\_9C\\_9F\\_E8\\_B5\\_84\\_E6\\_c80\\_322010.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/322/2021_2022__E5_9B_BD_E5_9C_9F_E8_B5_84_E6_c80_322010.htm)

国土资源部关于印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)和《协议出让国有土地使用权规范》(试行)的通知(国土资发〔2006〕114号)各省、自治区、直辖市国土资源厅(国土环境资源厅、国土资源部、国土资源和房屋管理局、房屋土地资源管理局)，计划单列市国土资源行政主管部门，解放军土地管理局，新疆生产建设兵团国土资源局：为完善国有土地使用权出让制度，规范国有土地使用权出让程序，根据中共中央办公厅、国务院办公厅《印发〈中央纪委关于落实〈建立健全教育、制度、监督并重的惩治和预防腐败体系实施纲要〉2007年底以前工作要点〉的通知》(中办厅字〔2005〕14号)要求，部研究制订了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》(试行)和《协议出让国有土地使用权规范》(试行)。现予印发，自2006年8月1日起试行。请各地将试行中的情况、经验和问题，及时报部土地利用管理司。国土资源部2006年5月31日招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范(试行)(2006年5月31日发布2006年8月1日实施 中华人民共和国国土资源部发布)目次前言1适用范围2引用的标准和文件3依据4总则5公布出让计划，确定供地方式6编制、确定出让方案7地价评估，确定出让底价8编制出让文件9发布出让公告10申请和资格审查11招标拍卖挂牌活动实施--招标12招标拍卖挂牌活动实施--拍卖13招标拍卖挂牌活动实施--

挂牌 14 签订出让合同，公布出让结果 15 核发《建设用地批准书》，交付土地 16 办理土地登记 17 资料归档 附录 A 国有土地使用权出让预申请书示范文本 附录 B 国有土地使用权出让公告文本格式 附录 C 国有土地使用权出让须知示范文本 附录 D 投标〔竞买〕申请书示范文本 附录 E 投标〔竞买〕资格确认书示范文本 附录 F 国有土地使用权招标出让投标书示范文本 附录 G 国有土地使用权挂牌出让竞买报价单示范文本 附录 H 授权委托书示范文本 附录 I 中标通知书示范文本 附录 J 成交确认书示范文本

前言 为完善国有土地使用权出让制度，规范国有土地使用权招标拍卖挂牌出让行为，统一程序和标准，优化土地资源配置，推进土地市场建设，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》、《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》等规定，制定本规范。本规范的附录 B 为招标拍卖挂牌出让公告应当使用的文本格式，附录 A、附录 C、附录 D、附录 E、附录 F、附录 G、附录 H、附录 I、附录 J 为招标拍卖挂牌出让活动中所需其他文本的示范格式。本规范由国土资源部提出并归口。本规范起草单位：国土资源部土地利用管理司，国土资源部土地整理中心，辽宁省国土资源厅，江苏省国土资源厅，福建省国土资源厅，山东省国土资源厅，广东省国土资源厅，深圳市国土资源和房产管理局。本规范主要起草人员：廖永林、冷宏志、岳晓武、雷爱先、高永、谢量雄、宋玉波、黄启才、潘光明、涂高坤、王联珠、牟傲风、叶卫东、钟松忆、林立森、申亮、陈梅英、周旭、沈飞、张防。本规范参加起草人员（以姓氏笔画为序）：于世专、马

尚、王薇、车长志、邓岳方、叶元蓬、叶东、任钊洪、关文荣、刘显棋、刘祥元、刘瑞平、朱育德、闫洪溪、严政、吴永高、吴迪、吴海洋、张万中、张英奇、李延荣、李晓娟、李晓斌、束克欣、杨玉芳、杨江正、肖建军、陈永真、陈国庆、林君衡、罗演广、祝军、胡立兵、胡红兵、赵春华、郝吉虎、高志云、徐建设、秦水龙、钱友根、梁红、黄文波、韩建国、韩洪伟、靳薇、潘洪篙、魏成、魏莉华。本规范由国土资源部负责解释。

1 适用范围 在中华人民共和国境内以招标、拍卖或者挂牌方式出让国有土地使用权，适用本规范；以招标、拍卖或者挂牌方式租赁国有土地使用权、出让国有土地他项权利，参照本规范执行。以招标、拍卖或者挂牌方式转让国有土地使用权，以及依法以招标、拍卖或者挂牌方式流转农民集体建设用地使用权，可参照本规范执行。

2 引用的标准和文件 下列标准和文件所包含的条文，通过在本规范中引用而构成本规范的条文。本规范颁布时，所示版本均为有效。使用本规范的各方应使用下列各标准和文件的最新版本。GB/T 18508—2001《城镇土地估价规程》国土资发〔2000〕303号《国有土地使用权出让合同示范文本》国土资发〔2001〕255号《全国土地分类》国土资发〔2004〕232号《工业建设项目用地控制指标》

3 依据 (1)《中华人民共和国土地管理法》(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(3)《中华人民共和国城市规划法》(4)《中华人民共和国行政许可法》(5)《中华人民共和国合同法》(6)《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》(7)《建立健全教育、制度、监督并重的惩治和预防腐败体系实施纲要》(中发〔2005〕3号)(8)《

国务院关于加强国有土地资产管理的通知) (国发〔2001〕15号) (9) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号) (10) 《中共中央纪委监察部关于领导干部利用职权违反规定干预和插手建设工程招投标、经营性土地使用权出让、房地产开发与经营等市场经济活动，为个人和亲友谋取私利的处理规定》(中纪发〔2004〕3号) (11) 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第11号) 4 总则 4.1 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权内涵 本规范所称招标出让国有土地使用权，是指市、县国土资源管理部门发布招标公告或者发出投标邀请书，邀请特定或者不特定的法人、自然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的行为。本规范所称拍卖出让国有土地使用权，是指市、县国土资源管理部门发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定土地使用者的行为。本规范所称挂牌出让国有土地使用权，是指市、县国土资源管理部门发布挂牌公告，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或现场竞价结果确定土地使用者的行为。 4.2 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权原则 (1) 公开、公平、公正；(2) 诚实信用。 4.3 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权范围 (1) 供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以及有竞争要求的工业用地；(2) 其他土地供地计划公布后同一宗地有两个或者两个以上意向用地者的；(3) 划拨土地使用权改变用途，《国有土地划拨决定书》或法律、法规、行政规定等明确应当收回土

地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；（4）划拨土地使用权转让，《国有土地划拨决定书》或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；

（5）出让土地使用权改变用途，《国有土地使用权出让合同》约定或法律、法规、行政规定等明确应当收回土地使用权，实行招标拍卖挂牌出让的；（6）法律、法规、行政规定明确应当招标拍卖挂牌出让的其他情形。

4.4 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权组织实施

4.4.1 实施主体 国有土地使用权招标拍卖挂牌出让由市、县国土资源管理部门组织实施。

4.4.2 组织方式 市、县国土资源管理部门实施招标拍卖挂牌出让国有土地使用权活动，可以根据实际情况选择以下方式：（1）市、县国土资源管理部门自行办理；（2）市、县国土资源管理部门指定或授权下属事业单位具体承办；

（3）市、县国土资源管理部门委托具有相应资质的交易代理机构承办。

4.4.3 协调决策机构 国有土地使用权出让实行集体决策。市、县国土资源管理部门根据实际情况，可以成立国有土地使用权出让协调决策机构，负责协调解决出让中的相关问题，集体确定有关事项。

4.4.4 土地招标拍卖挂牌主持人 国有土地使用权招标拍卖挂牌出让活动，应当由符合国土资源部确定的土地招标拍卖挂牌主持人条件并取得资格的人员主持进行。

4.4.5 招标拍卖挂牌出让程序（1）公布出让计划，确定供地方式；（2）编制、确定出让方案；（3）地价评估，确定出让底价；（4）编制出让文件；（5）发布出让公告；（6）申请和资格审查；（7）招标拍卖挂牌活动实施；（8）签订出让合同，公布出让结果；（9）核发《建设用地批准书》，交付土地；（10）办理土地登

记；（11）资料归档。4.5 地方补充规定 地方可对本规范做出补充规定或实施细则，并报上一级国土资源管理部门备案。

5 公布出让计划，确定供地方式

5.1 市、县国土资源管理部门应当将经批准的国有土地使用权出让计划向社会公布。有条件的地方可以根据供地进度安排，分阶段将国有土地使用权出让计划细化落实到地段、地块，并将相关信息及时向社会公布。国有土地使用权出让计划以及细化的地段、地块信息应当同时在中国土地市场网（[www , la11dchi11a . com](http://www.la11dchi11a.com)）上公布。

5.2 市、县国土资源管理部门公布国有土地使用权出让计划、细化的地段、地块信息，应当同时明确用地者申请用地的途径和方式，公开接受用地申请。

5.3 需要使用土地的单位和个人（以下简称意向用地者）应当根据公布的国有土地使用权出让计划、细化的地段、地块信息以及自身用地需求，向市、县国土资源管理部门提出用地申请。

5.4 用地预申请 为充分了解市场需求情况，科学合理安排供地规模和进度，有条件的地方，可以建立用地预申请制度。单位和个人对列入招标拍卖挂牌出让计划内的具体地块有使用意向的，可以提出用地预申请，并承诺愿意支付的土地价格。市、县国土资源管理部门认为其承诺的土地价格和条件可以接受的，应当根据土地出让计划和土地市场情况，适时组织实施招标拍卖挂牌出让活动，并通知提出该宗地用地预申请的单位或个人参加。提出用地预申请的单位、个人，应当参加该宗地竞投或竞买，且报价不得低于其承诺的土地价格。

5.5 根据意向用地者申请情况，符合4.3规定条件的土地使用权出让，应当采取招标拍卖挂牌方式。对不能确定是否符合4.3规定条件的具体宗地，可由国有土地使用权出让

协调决策机构集体认定。对具有综合目标或特定社会、公益建设条件、开发建设要求较高、仅有少数单位和个人可能有受让意向的土地使用权出让，可以采取招标方式，按照综合条件最佳者得的原则确定受让人；其他的土地使用权出让，应当采取招标、拍卖或挂牌方式，按照价高者得的原则确定受让人。采用招标方式出让国有土地使用权的，应当采取公开招标方式。对土地使用者有严格的限制和特别要求的，可以采用邀请招标方式。

## 6 编制、确定出让方案

### 6.1 编制招标拍卖挂牌出让方案

市、县国土资源管理部门应当会同城市规划管理等有关部门，依据国有土地使用权出让计划、城市规划等，编制国有土地使用权招标拍卖挂牌出让方案。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)