

昌黎县农村集体经营性建设用地入市操作细则（试行）

第一章 总则

第一条 〔目的依据〕为规范集体经营性建设用地使用权出让及流转行为，优化土地资源配置，建立公开、公平、公正的集体经营性建设用地使用制度，根据《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）、《昌黎县农村集体经营性建设用地入市试点管理办法（试行）》等有关入市文件规定，结合我县实际，制订本规定。

第二条 〔适用范围〕昌黎县行政辖区内的集体经营性建设用地使用权（以下简称使用权）出让，适用本规定。

第三条 〔出让方式〕使用权出让原则上采用招标、拍卖、挂牌方式，应纳入县公共资源交易平台，实行统一管理。

（一）招标出让，是指农村集体经营性建设用地入市主体（以下简称“入市主体”）或受其委托的实施主体组织并发布招标公告，邀请和接受特定或者不特定的自然人、法人和其他组织参加使用权投标，根据投标结果确定使用者的行为。

（二）拍卖出让，是指入市主体或受其委托的实施主体组织并发布拍卖公告，由竞买人在指定时间通过拍卖竞价，根据出价结果确定土地使用者的行为。

（三）挂牌出让，是指入市主体或受其委托的实施主体组织并发布挂牌公告，由竞买人现场竞价结果确定土地使用者的行为。

第四条 〔使用权转让〕农村集体经营性建设用地使用权转让是指土地使用者将土地使用权再转移的行为，包括出售、交换和赠与。

第二章 招标、拍卖、挂牌出让程序

第五条 〔前期准备〕根据出让计划，县自然资源和规划局确定交易方式，包括拍卖、招标或挂牌。

第六条 〔编制出让文件〕入市方案经县招拍挂委员会批准后，入市主体或受其委托的实施主体向县自然资源和规划主管部门提交入市交易相关材料，并与入市交易实施代理机构签订入市交易委托书。

县自然资源和规划局应当根据入市方案指导入市交易实施代理机构编制招标、拍卖或挂牌出让文件。

招标、拍卖或挂牌出让文件应当包括出让公告、投标或者竞买须知、土地使用条件、规划条件、竞买人资格、标书或者竞买申请书、中标通知书或者成交确认书、使用权出让合同文本等。

第七条 〔发布出让公告〕入市主体或受其委托的入市交易实施代理机构应当至少在招标、拍卖或者挂牌活动开始前 20 日，在中国土地市场网、县公共资源交易平台发布入市交易公告。

招标采购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日前 2 日。

招标采购挂牌公告应当包括下列内容：

- (一) 出让人的名称和地址;
- (二) 出让宗地的面积、界址、空间范围、现状、使用年期、用途、规划指标要求;
- (三) 投标人、竞买人的资格要求以及申请取得投标、竞买资格的办法;
- (四) 索取招标拍卖挂牌出让文件的时间、地点和方式;
- (五) 招标拍卖挂牌时间、地点、投标挂牌期限、投标和竞价方式等;
- (六) 确定中标人、竞得人的标准和方法;
- (七) 投标、竞买保证金;
- (八) 其他需要公告的事项。

第八条 〔公告调整〕公告期间，出让公告内容发生变化的，入市主体或受其委托的实施主体应当在公告期 20 日结束前调整，调整后的公告重新计算日期，公告期 20 日结束后不允许调整公告。

出让公告调整的，入市交易实施代理机构、入市主体或受其委托的实施主体应当书面通知已报名的申请人。

第九条 〔竞买申请〕有意向的竞买人需在公告规定的申请时间内，向入市交易实施代理机构提交竞买申请书、营业执照、法定代表人身份证明等材料，并交纳相应的竞买保证金。

第十条 〔资格审查〕经审查符合招标、拍卖、挂牌公告规定条件的申请人，按规定缴纳保证金后，入市交易实施代理机构确认申请人竞买资格，准许申请人参加竞买活动。

入市主体或受其委托的实施主体及相关部门应当为符合条件的投标人、竞买人查询拟出让土地的有关情况提供便利。

竞买保证金按照入市起始价不低于 60% 缴纳至地块所属的农村集体经济组织的“三资”账户，由乡镇做好监管。

第十一条 〔确定底价〕招标采购挂牌出让设置底价（保留价）的，由县自然资源和规划局组织村两委和村民代表、乡镇（区）人民政府、自然资源和规划局、财政局等相关人员组成入市底价确定小组（小组人数不得少于 5 人），根据地价评估结果、土地市场环境，集体决策确定，报县招拍挂委员会确认。

入市底价（保留价）在招标开标前和拍卖挂牌出让活动结束之前应当保密。

第十二条 〔招标交易〕招标方式出让的交易流程：

（一）投标。有意向的竞买人需在公告规定的领取时间内，领取招标文件，并组织应标。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，不可撤回。投标人应当对标书和有关书面承诺承担责任。

（二）开标。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投标文件的密封情况，当众点算、拆封标书。投标人少于三人的，招标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）评标小组进行评标。评标小组成员由入市主体代表、评标专家组成，成员人数为 5 人以上的单数。评标专家应在招标监督部门的监督下，通过县公共资源交易中心设立的“河北省统一评标专家库抽取系统”中随机抽取。

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。

（四）招标人根据评标结果，确定中标人。

按照不低于底价且价高者得的原则确定中标人的，可以不成立评标小组，由招标人根据开标结果，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。

第十三条 〔拍卖交易〕拍卖方式出让的交易流程：

（一）主持人点算竞买人；

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

（三）主持人宣布起叫价和增价规则及增价幅度。

（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后继续竞价；

（七）主持人连续 3 次宣布同一应价或者报价而没有再应价或者报价的，主持人落槌表示拍卖成交；

（八）主持人宣布出价最高的且不低于底价的竞买人即成为标的的竞得人。

终止拍卖。竞买人的最高应价或者报价未达到入市底价时，交易实施主体应当终止拍卖。交易实施主体在拍卖中可以根据竞买人竞价情况调整拍卖增价幅度。

第十四条 〔挂牌交易〕以挂牌方式出让的交易流程：

（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、界址、空间范围、现状、用途、使用年期、规划指标要求、开工时间和竣工时间、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；挂牌时间不得少于 10 日。挂牌期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

（二）符合条件的竞买人填写《昌黎县农村集体经营性建设和用地使用权挂牌出让报价单》报价。竞买人报价必须现场书面报价，不接受电话、邮寄、口头报价方式。

（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。挂牌截止应当由挂牌主持人主持确定。挂牌期限届满，挂牌主持人现场宣布最高报价及其报价者，并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，挂牌出让转入现场竞价，通过现场竞价确定竞得人。挂牌主持人

连续 3 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：

1. 在挂牌期限内只有 1 个竞买人报价，且报价不低于底价，并符合其他条件的，挂牌成交。

2. 在挂牌期限内 有 2 个或者 2 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。

3. 在挂牌期限内无应价者或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。

第十五条 〔出租方式〕出租方式供应的，参照挂牌程序进行。

第十六条 〔成交确认〕以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金，转作受让地块的定金或预付款。出让人应与集体经营性建设用地竞得人签订土地成交确认书。

成交确认书应当包括出让人和中标人或者竞得人的名称，出让标的、成交时间、地点、价款以及签订使用权出让合同的时间、地点等内容。

成交确认书对交易实施主体、中标人或者竞得人具有法律效力。交易实施主体改变竞得结果，或者中标人、竞得人放弃中标宗地、竞得宗地的，应当依法承担责任。

第十七条 〔公示出让结果〕招标采购挂牌活动结束后，出让人应在 10 日内将出让结果在中国土地市场网、县公共资源交易平台等场所进行公示，接受监督。

公布出让结果的内容应当包括土地位置、面积、用途、容积率、出让年限、供地方式、受让人、成交价格和成交时间等内容。

出让人公示出让结果，不得向受让人收取费用。

第十八条 〔签订出让合同〕中标人、竞得人应当按照成交确认书约定的时间，与出让人签订使用权出让合同并报县自然资源和规划部门备案。出让合同应当载明出让地块的位置、面积、用途及规划要求，土地使用权出让年限及土地使用权出让金，开发、利用、经营土地的方式和完成建设的期限，有关土地使用权和地上建（构）筑物，转让、出租、抵押前提条件的约定，土地使用权期限届满与终止，不可抗力和违约责任等内容。

其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，县公共资源交易中心必须在招标采购挂牌活动结束后 5 个工作日内予以退还，不计利息。

第三章 使用权流转

第十九条 〔转让〕建设用地使用权转让：

（一）提出转让申请，报县人民政府征求意见。

（二）双方签订转让合同：转让双方应当签订书面合同，约定转让价格、支付方式、转让条件等内容。

（三）申请转让登记：转让双方持土地使用权证书、转让合同等材料，向不动产登记机构申请土地使用权转让登记。

（四）缴纳税费：根据相关规定，转让双方需缴纳土地增值税、契税等税费。

（五）办理转让手续：不动产登记机构审核通过后，办理土地使用权变更登记，颁发新的土地使用权证书。

第二十条 〔转租〕建设用地使用权转租：

（一）提出转让申请，报县人民政府征求意见。

（二）双方签订转租合同：转租双方应当签订书面合同，约定转租价格、支付方式、转租条件等内容。

（三）申请转租登记：转租双方持土地使用权证书、转租合同等材料，向不动产登记机构申请土地使用权转租登记。

（四）缴纳税费：根据相关规定，转租双方需缴纳土地增值税、契税等税费。

（五）办理转租手续：不动产登记机构审核通过后，办理土地使用权转租登记，颁发新的土地使用权证书。

第二十一条 〔抵押〕建设用地使用权抵押：

（一）双方签订抵押合同：抵押双方应当签订书面合同，约定抵押金额、抵押期限、抵押条件等内容。

（二）申请抵押登记：抵押双方持土地使用权证书、抵押合同等材料，向不动产登记机构申请土地使用权抵押登记。

（三）缴纳税费：根据相关规定，抵押双方需缴纳土地增值税、契税等税费。

（四）办理抵押手续：不动产登记机构审核通过后，办理土地使用权抵押登记，颁发新的土地使用权证书。

第四章 合同履行

第二十二条 〔缴纳出让金〕中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作土地出让价款，不再退还。受让人应在

出让合同规定的期限内，缴纳全部土地使用权出让金。余款要按合同约定及时缴纳至地块所属农村集体经营性建设用地入市专项账户。

第二十三条 〔交付地块〕出让人应按照出让合同规定的期限和方式，交付已出让土地使用权的地块。

第二十四条 〔办理土地登记〕受让人应依法申请办理土地登记，领取不动产权证书。

第五章 附则

第二十五条 〔受让人责任〕受让人有下列行为之一的，交易结果无效；造成损失的，应当依法承担赔偿责任：

（一）提供虚假文件隐瞒事实的；

（二）采取行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的。

第二十六条 〔工作人员责任〕工作人员在招标采购挂牌出让活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，依法追究责任。

第二十七条 〔规定解释〕本规定由县集体经营性建设用地县入市工作协调领导小组负责解释，具体解释工作由县自然资源和规划局承担。

第二十八条 〔试行日期〕本规定自公布之日起试行，试行过程中可根据实际操作或上级政策调整进行修正。本规定试行至 2024 年 12 月 31 日。