

淄经开管发〔2021〕4号

淄博经济开发区管理委员会关于印发 淄博经济开发区农村集体经营性 建设用地使用权出让规定 (试行)的通知

各镇人民政府，区各部门、单位：

现将《淄博经济开发区农村集体经营性建设用地使用权出让规定（试行）》印发给你们，请结合实际认真组织实施。

淄博经济开发区管理委员会

2021年3月2日

淄博经济开发区农村集体经营性 建设用地使用权出让规定（试行）

第一条 为规范集体经营性建设用地使用权出让行为，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《淄博经济开发区农村集体经营性建设用地入市管理办法（试行）》（淄经开管发〔2021〕3号），制订本规定。

第二条 淄博经济开发区区域内取得《淄博经济开发区农村集体经营性建设用地入市核准书》的集体经营性建设用地使用权（简称“使用权”）出让，适用本规定。

第三条 集体经营性建设用地原则上采用招标、拍卖、挂牌方式出让，在本规定实施前，土地已有使用者且确实难以收回的，集体经济组织在报请所在镇人民政府同意的基础上，可采用协议出让方式。

（一）招标出让，是指集体经营性建设用地出让人（以下简称“出让人”）根据地块入市事项制作并发布招标公告，邀请和接受特定或者不特定的自然人、法人和非法人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，是指出让人根据地块入市事项制作并发布拍卖公告，竞买人在指定的时间、地点进行公开竞价的行为。

（三）挂牌出让，是指出让人根据地块入市事项制作并在淄博市公共资源交易网、当地报纸发布宗地公告，按公告规定的期限将拟交易宗地的交易条件在淄博市公共资源交易网挂牌公布，接受竞买人的报价申请，根据挂牌期限截止时的出价结果，确定土地使用者的行为。

（四）协议出让，是指出让人选择入市地块的有意使用人，并与其就入市地块使用条件、权利、义务和地价款等进行磋商，协商交易使用权的行为。

第四条 集体经营性建设用地出让，应当遵循公开、公平、公正和诚信的原则。

第五条 集体经营性建设用地出让，应当有计划地进行。镇政府根据经济社会发展计划、产业政策、国土空间规划、土地利用年度计划和土地市场状况，编制集体经营性建设用地出让年度计划，报管委会批准后，及时向社会公开发布。

第六条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和非法人组织，除法律、法规另有规定者外，均可依照本规定，通过出让方式取得土地使用权进行开发、利用、经营。其合法取得的土地使用权，经土地所有权人同意，可以转让、出租、抵押。

第七条 集体经营性建设用地以招标、拍卖、挂牌方式出让，须在淄博市公共资源交易平台进行。

第八条 集体经营性建设用地招标采购挂牌出让参照国有建设用地招标采购挂牌出让的程序和规则实施。

第九条 出让人应当根据招标采购挂牌出让地块的情况，编制招标采购挂牌出让文件。

招标采购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、标书或者竞买申请书、报价单、中标通知书或者成交确认书、使用权出让合同文本。

第十条 采用招标、拍卖、挂牌方式出让集体经营性土地使用权的，出让人应当至少在投标、拍卖或者挂牌开始日前 20 天，在淄博市公共资源交易中心或者其他媒介发布招标、拍卖、挂牌公告，公布出让宗地的基本情况和招标采购挂牌的时间、地点。

第十一条 出让人应当根据土地估价结果和政府产业政策综合确定标底或者起始价。确定标底或者起始价等，应当实行集体决策。

第十二条 出让人在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 天。

第十三条 公告发布后，出让人应当委托淄博市公共资源交易中心主持交易活动，并由淄博市公共资源交易中心实施接受报名、对申请进行资格审查、组织招标采购挂牌、成交确认等。

第十四条 经审查符合招标采购挂牌公告规定条件的申请人，淄博市公共资源交易中心和出让人应当通知其参加招标采购挂牌活动。出让人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。

第十五条 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，与出让人签订集体经营性建设用地使用权出让合同。中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作土地出让价款；其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，淄博市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。

第十六条 招标采购挂牌活动结束后，出让人应在 10 日内将出让结果在集体经济组织事务公示栏和淄博市公共资源交易中心等场所进行公示，接受监督。

第十七条 集体经营性建设用地协议出让的，出让人应根据协议出让地块的情况，编制协议出让文件。

出让文件包括《集体经营性建设用地入市决议》《淄博经济开发区农村集体经营性建设用地入市核准书》、地块规划材料、地价评估报告等资料。

第十八条 协议出让文件按程序经镇政府报管委会批准后，出让人依据协议出让文件，与土地意向使用者就地价等充分协商、谈判。协商、谈判达成一致，并且出让成交地价

不低于《集体经营性建设用地入市决议》确定的起始价的，双方签订《出让意向书》。

第十九条 《出让意向书》签订后，应在区政务网站和集体经济组织事务公开栏进行公示，公示时间不少于 5 天。

第二十条 公示期满无异议的，出让人与受让人签订集体经营性建设用地使用权出让合同。

第二十一条 协议出让完成后，出让人应在 10 日内将出让结果在区政务网站和集体经济组织事务公示栏等场所进行公布。

第二十二条 出让合同应当载明以下内容：

- （一）出让地块的位置、面积、用途及规划要求；
- （二）土地使用权出让年限及土地使用权出让金；
- （三）交付定金及缴纳土地使用权出让金的期限和方式，双方土地增值收益调节金缴纳的金额与方式；
- （四）交付出让地块的期限和方式；
- （五）开发、利用、经营土地的方式和完成建设的期限；
- （六）有关土地使用权和地上建筑物、其他附着物转让、出租、抵押前提条件的约定；
- （七）国家征收土地时，土地补偿款的分配方法；
- （八）双方其他的权利、义务与违约责任；
- （九）纠纷的处理。

第二十三条 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。受让人支付的定金可抵充土地使用权出让金。

第二十四条 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。

第二十五条 受让人依照出让合同的约定缴清全部土地出让金后，方可向自然资源管理部门办理登记，领取不动产证，取得土地使用权。

第二十六条 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。

第二十七条 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。

第二十八条 以招标、拍卖、挂牌和协议方式租赁集体经营性建设用地使用权的，参照本规定执行。

第二十九条 本规定由淄博市自然资源和规划局经济开发区分局负责解释。

第三十条 本规定自 2021 年 3 月 1 日起实施，有效期至 2023 年 2 月 28 日。执行期间，如上级出台新的政策，按新政策执行。