

咸宁市土地使用权和矿业权拍卖管理办法

第一章 总 则

第一条 为了规范咸宁市国有建设用地使用权和矿业权出让的市场秩序，加强监督和管理，保障参与交易各方的合法权益，确保公开、公平、公正和廉洁、高效，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》《中华人民共和国矿产资源法》《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国拍卖法》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》《矿业权出让交易规则》《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》等有关法律、法规、文件规定和党风廉政建设的要求，制定本办法。

第二条 参与咸宁市范围内国有建设用地使用权和矿业权（以下简称“两权”）出让拍卖活动的拍卖机构应按照招标、询价、竞争性谈判、抽签或摇号等公开方式选定，由国有建设用地使用权所在地的自然资源和规划行政主管部门或公共资源交易中心负责组织，市城区国有建设用地使用权具体由咸宁市土地交易管理办公室负责组织实施，全市矿业权拍卖由咸宁市矿业权储备交易管理办公室负责组织实施。

第三条 在咸宁市范围内承接“两权”出让拍卖业务的拍卖机构日常管理由咸宁市土地交易管理办公室负责，接受咸宁市公共资源交易监督管理局、咸宁市自然资源和规划局

指导和监督。

第二章 拍卖机构的选定

第四条 拍卖机构选定的条件：

（一）依法设立具有独立法人资格的企业，并经湖北省商务厅行政许可和工商行政管理局批准登记注册，取得《营业执照》并年检合格，具有《拍卖经营批准证书》；

（二）具有拍卖从业资格的专职工作人员4名（含4名）以上，其中有1名（含1名）以上注册于本公司的国家注册拍卖师，土地招标拍卖挂牌主持人2名（含2名）以上，拍卖师和土地招标拍卖挂牌主持人无不良记录；

（三）拍卖机构具有良好的商业信誉和优良业绩，近三年内无违法、违规行为和不良记录；

（四）具备“两权”招商、编制拍卖文件和组织推介会、拍卖活动的专业能力；

（五）符合自然资源和规划行政管理部门规定的其他条件。

符合上述条件的拍卖机构均可申请参与咸宁市范围内“两权”出让的拍卖活动。

第五条 拍卖机构申请需提供下列资料：

（一）拍卖机构申请书；

（二）企业营业执照原件及复印件；

（三）拍卖经营批准证书原件及复印件；

（四）拍卖师资格证书原件及复印件，土地招标拍卖挂

牌主持人资格证书原件及复印件；

（五）法定代表人证明书、法定代表人身份证及复印件；

（六）法人授权委托书、受托人身份证及复印件；

（七）从业人员社会保险缴纳证明；

（八）企业信用报告；

（九）其他需提交的资料。

申请人应对所提交资料的真实性和有效性负责。已过年检有效期而未参加年检的证件资料，需要发证机关出具证明有效的文件。

第六条 选定拍卖机构的程序：

（一）发布选定拍卖机构公告，公布选定拍卖机构方式（招标、询价、竞争性谈判、抽签或摇号等公开方式）；

（二）拍卖机构按要求提交申请；

（三）确定符合条件的申请人；

（四）选定拍卖机构；

（五）结果公示；

（六）签订联合拍卖合同。

第七条 通过招标、询价、竞争性谈判、抽签或摇号方式确定拍卖机构后，由咸宁市土地交易管理办公室（咸宁市矿业权储备交易管理办公室）或土地所在地的县（市、区）土地交易机构与中选的拍卖机构签订拍卖合同。

第八条 同一期拍卖有 2 个（含 2 个）以上“两权”的，一家拍卖机构在同一个县（市、区）最多只能参与拍卖其中 1 个标的。拍卖机构参与拍卖的上一期“两权”标的尚

未完成拍卖成交的，不得参加下一期“两权”拍卖的申请。在全市范围内同一拍卖机构不得同时参与2个（含2个）以上“两权”的拍卖，组织过本年度咸宁市土地专场推介会的，可适当放宽，但拍卖时间不得互相冲突。

第九条 摇号或抽签规则：

（一）主持人宣读现场纪律和摇号或抽签规则；

（二）将参加摇号或抽签的拍卖机构信息导入摇号或抽签系统，并予以公布；

（三）实施摇号或抽签；

（四）公布摇号或抽签结果。

以招标、询价、竞争性谈判方式选择拍卖机构的，按照国家法律法规及相关规定执行。

第十条 自然资源和规划行政主管部门年初可制订本年度招商计划，报同级政府批准后，组织经遴选具有招商能力的拍卖机构参与全市（县市区）土地招商推介活动。本年度内，上述拍卖机构在项目所在地的“两权”出让拍卖活动中有一次优先参与权。

第三章 拍卖机构的权利和义务

第十一条 拍卖机构的权利：

（一）获取“两权”拍卖信息；

（二）接受委托，参加“两权”拍卖活动；

（三）在代理“两权”拍卖时，使用指定的场地及设施；

（四）按照规定比例收取佣金；

- (五) 参加有关业务交流、培训等活动；
- (六) 按照规定退出；
- (七) 法律规定的其他权利。

第十二条 拍卖机构的义务：

(一) 遵守国家和地方的有关法律、法规和规章等相关规定；

(二) 承担委托代理拍卖“两权”和其他指定“两权”的宣传、招商活动；

(三) 选派具有相应资格的从业人员从事场内拍卖活动，承担所承接拍卖“两权”的相关责任；

(四) “两权”拍卖必须进场交易，确保拍卖交易场地、设施（设备）的完好使用，出现损坏的须照价赔偿；

(五) 承担拍卖事项的保密责任，维护交易双方的合法权益；

(六) 服从统一管理，承担因过失或违规操作造成的经济赔偿等责任；

(七) 其他相应的义务。

第四章 拍卖活动管理

第十三条 需要拍卖机构参与“两权”拍卖出让工作的，按相关要求发布信息，拍卖机构自行获取信息，并根据要求的条件提出书面申请。

第十四条 在符合申请条件的申请名单中，通过招标、询价、竞争性谈判、抽签或摇号确定拍卖机构。被选定的拍

卖机构与咸宁市土地交易管理办公室（咸宁市矿业权储备交易管理办公室）或拍卖标的所在地的县（市、区）土地交易机构共同接受自然资源和规划行政管理部门的委托，负责“两权”推介招商、拍卖活动的组织、安排和主持拍卖工作。

第十五条 土地交易机构和拍卖机构制作拍卖文件，拍卖出让公告经自然资源和规划行政主管部门批准在中国土地（矿业权）市场网以及当地自然资源和规划行政主管部门网站、省市两级公共资源电子交易平台和相关报刊等媒介上公开发布。土地拍卖出让公告应当至少在拍卖日前 20 日发布，矿业权拍卖出让公告应当至少在拍卖日 20 个工作日前发布。

第十六条 申请人应在拍卖出让公告规定期限内交纳出让公告规定的竞买保证金（或提供银行保函），持相应文件提出竞买申请。经审查，符合规定条件的，应当确认申请人的竞买资格，并通知其参加拍卖活动。

第十七条 拍卖会可由土地招标采购挂牌主持人或国家注册拍卖师主持，拍卖师必须在该拍卖企业注册。由于拍卖师或拍卖机构的失误引起纠纷或造成经济损失的，由该拍卖机构承担法律责任，并赔偿损失。

第十八条 拍卖会依照《招标采购挂牌出让国有建设用地使用权规定》《矿业权出让交易规则》等规定程序组织竞价。有底价的，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拍卖增价幅度。

第十九条 拍卖机构应邀请当地公证机构对“两权”拍卖活动进行公证。

第二十条 自然资源和规划行政主管部门应当加强对“两权”拍卖过程的监督。拍卖出让交易过程中，土地交易机构、拍卖机构及其工作人员有违法、违规行为的，由自然资源和规划行政主管部门或者土地交易机构、拍卖机构的行政主管部门依法依规予以处理；造成经济损失的，应当承担经济赔偿责任；情节严重、构成犯罪的，移交司法机关处理。

第二十一条 有下列情形之一的，不得参与咸宁市范围内的“两权”拍卖：

（一）经调查核实拍卖机构不具备第四条规定的资格条件；

（二）拍卖机构不遵守法律、法规及有关规章制度和不服从管理或不履行规定义务的；

（三）拍卖机构可能涉及违规违纪行为正在接受相关管理部门调查的，在调查期间不得参与咸宁市范围内“两权”拍卖活动；

（四）拍卖机构在拍卖活动中违反法律法规的相关规定，经有关部门查证属实，依据相关法律、法规的规定，确认拍卖结果无效，由有关部门对拍卖机构进行处罚，该拍卖机构3年内不得参与咸宁市范围内“两权”拍卖活动。造成损失的，由该拍卖机构负责赔偿；

（五）在全市范围内一年内因拍卖公司主要原因造成两次流拍的，该公司一年内不得参与咸宁市范围内“两权”拍

卖活动，起算日期从第二次土地拍卖日开始计算。

第五章 拍卖佣金收取

第二十二条 拍卖佣金按以下标准采取差额定率分档累进制收取：

（一）成交价在 50 万元以下（含 50 万元）部分，按不超过 5%收取；

（二）成交价在 50 万元至 100 万元（含 100 万元）部分，按不超过 4%收取；

（三）成交价在 100 万元至 500 万元（含 500 万元）部分，按不超过 3%收取；

（四）成交价在 500 万元至 1000 万元（含 1000 万元）部分，按不超过 2%收取；

（五）成交价在 1000 万元至 5000 万元（含 5000 万元）部分，按不超过 1%收取；

（六）成交价在 5000 万元至 1 亿元（含 1 亿元）部分，按不超过 0.5%收取；

（七）成交价在 1 亿元以上部分，按不超过 0.3%收取。

流拍的，不得收取佣金，相关费用由拍卖机构自行承担。

第二十三条 拍卖机构应当承担拍卖公告（招商信息）的发布、拍卖文件等资料的印制、拍卖地块包装、宣传策划、招商、拍卖会会场租赁等一切与拍卖活动相关的费用开支。

第六章 附 则

第二十四条 其他类型自然资源拍卖活动参照本办法

执行。

第二十五条 本办法自 2024 年 1 月 1 日开始实施，有效期五年，由咸宁市自然资源和规划局负责解释。