**深圳市海域使用权招标拍卖挂牌出让管理办法**

（征求意见稿）

**第一章 总则**

**第一条 [立法依据]** 为充分发挥海域资源价值，规范海域使用权出让行为，建立公开、公平、公正的海域使用管理制度，根据《中华人民共和国海域使用管理法》、《中华人民共和国招标投标法》、《深圳经济特区海域使用管理条例》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

**第二条 [适用范围]** 本市管辖海域内,按规定由市人民政府批准的用海，以招标、拍卖或者挂牌方式出让海域使用权的，适用本办法。

本市申请批准使用海域目录范围外的用海，应当采取招标、拍卖或者挂牌方式出让海域使用权。

**第三条 [管理体制]** 市海洋主管部门（以下简称出让人）统筹、监督全市海域使用权招标、拍卖、挂牌出让工作。

市发展改革、财政等部门在各自职责范围内，配合做好海域使用权招标、拍卖或者挂牌出让工作。

**第四条 [基本原则]** 招标、拍卖、挂牌出让海域使用权，应当遵循公开、公平、公正和诚信原则。

**第五条 [资金保障]** 招标、拍卖、挂牌出让海域使用权所需费用，纳入财政预算，从海域使用金收入中统筹安排。

**第二章 出让方案制定**

**第六条 [招拍挂出让启动]** 出让人可根据社会经济发展需要，有计划地组织开展海域使用权的招标、拍卖或者挂牌出让。

**第七条 [海域使用论证]** 采取招标、拍卖、挂牌出让海域使用权的，由出让人在招标、拍卖、挂牌之前依法组织海域使用论证。

**第八条 [海域使用规划条件]** 制定出让方案前，出让人应根据拟出让海域的重点海域详细规划或海域使用论证报告拟定海域使用规划条件。

**第九条 [出让方案编制]** 出让人应对拟出让宗海进行现场调查、权属核查、海籍测量及利益相关者协调，并在征求有关部门意见后根据相关成果编制海域使用权招标、拍卖或者挂牌出让方案。

制定出让方案时，出让人应当委托评估机构按照海域评估技术规范对拟出让的海域使用权进行价值评估。

**第十条 [出让方案内容]** 出让方案应当包括出让宗海的位置、范围、现状、用途、用海类型、用海方式、使用年限、出让方式、规划条件、竞买资格条件、出让底价、生态环境保护要求和利益冲突协调解决方案等相关内容。

**第十一条 [标底或底价]** 招标、拍卖或者挂牌的标底或者底价应以海域使用权价值评估结果为基础，并不得低于国家和本市规定的海域使用金征收标准与海域测量费、海域评估费、招拍挂工作经费等出让前期工作费用的总和。

出让人确定招标标底，拍卖和挂牌的起叫价、起始价、底价，投标、竞买保证金，应当实行集体决策。

招标标底和拍卖、挂牌的底价，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 [出让方案审批]** 出让方案经征求相关区政府或者市发改、财政等部门意见后，报市人民政府批准。出让方案经批准后，由出让人组织实施。

**第三章 出让交易程序**

**第十三条 [委托交易]**海域使用权招标、拍卖、挂牌出让应当在市公共资源交易平台（以下简称交易机构）上进行交易。出让人应当与交易机构签订委托合同，委托交易机构开展出让文件编制、出让公告发布、投标人或竞买人资格审查以及按照招标、拍卖、挂牌程序确定中标人或竞得人等具体交易工作。

**第十四条 [出让文件编制]** 出让人应当组织编制招标、拍卖、挂牌出让文件。出让文件应当包括出让公告、投标或者竞买须知、投标申请书或者竞买申请书、宗海位置图(宗海图)、规划条件、标书格式或者竞买申请书格式、报价单、投标或竞买资格确认书、中标通知书或者成交确认书、海域使用权出让合同等。

**第十五条 [投标人与竞买人]** 除法律、法规另有规定外，单位和个人均可申请参加海域使用权招标、拍卖、挂牌出让活动。

招标、拍卖、挂牌出让公告中不得设定影响公平、公正竞争的限制条件。

**第十六条 [出让公告]** 出让人应当至少在投标、拍卖或者挂牌开始前20日，在出让人或交易机构官方网站、《深圳特区报》或《深圳商报》刊登发布招标、拍卖或者挂牌出让公告。出让公告应当载明下列内容：

　　(一)出让人名称和地址;

　　(二)出让宗海的位置、范围、现状、面积、使用期限、用途、用海类型、用海方式、规划条件等;

　　(三)投标人、竞买人的资格要求及申请取得投标竞买资格的办法;

　　(四)获取招标、拍卖、挂牌出让文件的时间、地点及方式;

　　(五)招标、拍卖、挂牌时间、地点、投标挂牌期限、投标和竞价方式;

　　(六)确定中标人、竞得人的标准和方法;

　　(七)投标、竞买保证金要求;

　　(八)其他需公告的事项。

**第十七条 [出让文件澄清和修改]** 出让人对出让文件进行必要的澄清或者修改的，应当在招标文件要求提交投标文件截止时间至少15日前，或者出让公告规定的拍卖或者挂牌开始前15日，在交易机构网站发布补充公告或招标文件补充文件。

**第十八条 [竞买资格]** 出让公告规定竞买资格条件审查程序的，出让人应当按规定对投标申请人、竞买申请人进行资格审查。对符合出让公告规定条件的申请人，出让人应当通知其参加招标、拍卖或者挂牌活动。

**第十九条 [招标方式和评标办法]** 海域使用权招标可以采用公开招标或邀请招标方式进行。

**第二十条 [招标程序]** 海域使用权招标出让按下列程序进行：

（一）发布出让公告或发出投标邀请书；

（二）投标人在投标截止日期之前到指定地点将密封投标书投入标箱，并按招标文件规定交付投标保证金；

（三）投标结束后，由出让人会同交易机构当场开标、验标；

（四）出让人会同交易机构按招标文件规定组织评标和定标，确定中标人。

**第二十一条 [有效投标人]** 递交投标文件的有效投标人不足三名，招标程序终止。

前款所称有效投标人应当符合以下条件：

（一）按出让公告或投标邀请书规定时间足额缴纳投标保证金；

（二）按出让公告或投标邀请书规定时间和地点递交投标文件；

（三）投标文件封装符合招标文件要求。

**第二十二条 [评标委员会]** 海域使用权招标可以采用综合评分法，或者采用只出标价按价高者得进行评标。采用综合评分法的，应当组建评标委员会。

评标委员会由出让人代表和经济、涉海技术、海洋科学、海洋政策等方面的专家组成，成员人数为五人以上单数，其中经济、涉海技术、海洋科学、海洋政策等方面的专家不得少于成员总数的三分之二。

评标专家应当从依法建立的评标、政府采购评审等专家库中随机抽取，法律法规另有规定的除外。

评标委员会成员名单在中标结果确定前应当保密。

**第二十三条 [评标]** 评标委员会应当依照法律法规和招标文件规定的评标标准和方法，对投标文件进行评审。

评标委员会可以要求投标人对投标文件作出必要的澄清或者说明，但澄清或者说明不得超出投标文件的范围或改变投标文件的实质性内容。

经评标委员会评审，实质性满足招标文件要求的投标不足三名时，评标委员会认为投标仍具有竞争性的，招投标程序继续进行；认为投标缺乏竞争性的，评标委员会可否决所有投标。所有投标被否决的，招标人应当宣布本次招标失败。

**第二十四条 [定标]** 采取综合评分法评标的，对能够满足招标文件规定的各项综合评分标准及其实质性要求，经评标委员会评审综合得分最高的投标人，应当确定为中标人。

采取只出标价按价高者得进行评标的，可以不成立评标委员会，根据开标结果，确定中标人。

**第二十五条 [拍卖出让程序]** 海域使用权拍卖依照下列程序进行：

（一）拍卖主持人宣布拍卖会开始；

（二）拍卖主持人宣布竞买人到场情况。设有底价的，出让人应当现场将密封的拍卖底价交给拍卖主持人，拍卖主持人现场开启密封件。没有底价的，应当明确提示；

（三）主持人介绍拍卖宗海的位置、范围、现状、面积、使用期限、用途、用海类型、用海方式、规划条件出让价款等；

（四）拍卖主持人宣布起拍价和增价规则及增价幅度。拍卖主持人在拍卖中可根据竞买人竞价情况调整拍卖增价幅度；

（五）拍卖主持人报出起拍价，起拍价不等于海域使用权出让底价；

（六）竞买人举牌应价或者报价；

（七）拍卖主持人确认该应价或者报价后继续竞价；

（八）拍卖主持人连续三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；

（九）拍卖主持人宣布最高应价或者报价者为竞得人，成交结果对拍卖人、竞得人和出让人均具有法律效力。

**第二十六条 [终止拍卖]** 取得竞买资格的竞买人不足两人、拍卖现场无人报价或者竞买人的最高应价或者报价未达到底价时，主持人应当终止拍卖。

**第二十七条 [挂牌出让程序]** 海域使用权挂牌程序依照下列程序进行：

（一）在挂牌公告规定的挂牌起始日，出让人应将挂牌出让的宗海位置、范围、现状、面积、使用期限、用途、用海类型、用海方式、规划条件、起始价、增价规则及增价幅度等，在挂牌公告规定的海域使用权交易场所挂牌公布。挂牌出让的宗海设有底价的，应当在竞买须知中说明；

（二）符合条件的竞买人填写报价单报价；

（三）确认竞买人的报价后，更新显示挂牌价格；

（四）继续接受新的报价；

（五）在挂牌公告规定的挂牌截止时间确定竞得人。

**第二十八条 [挂牌无效报价]** 挂牌竞买人的报价申请，有下列情形之一的，确定为无效报价申请：

（一）超过挂牌截止日所提交的报价申请单;

（二）报价申请单内容不齐全或不符合规定的;

（三）报价申请单字迹不清，无法辨认的;

（四）竞买人不具备资格的;

（五）委托他人代理的，委托文件不全或不符合规定的。

**第二十九条 [挂牌出让基本规则]** 挂牌出让公告期结束后，挂牌期限不得少于10日。挂牌期间可根据竞买人竞价情况调整增价幅度。

挂牌期间无人申请竞买、无人报价、报价均低于底价的，挂牌程序终止。

挂牌期间只有一个竞买人且报价不低于出让底价，并符合其它出让条件的，该竞买人为竞得人。挂牌期间有两个以上竞买人的，进入现场竞价程序，根据竞价结果确定竞得人。现场竞价参照拍卖规则组织交易。

**第三十条 [网上交易]** 对能够实现标准化的交易环节，交易机构可以运用网上交易技术组织交易。网上交易的竞价环节，可以采用限时竞价等方式确定竞得人。

采取网上交易应遵循公开、公平、公正原则以及本办法有关招标、拍卖、挂牌出让的交易规则。交易机构可制定网上交易的操作规则。

**第三十一条 [确认中标或确认成交]** 以招标、拍卖或者挂牌方式确定中标人、竞得人后，出让人应当向中标人发出《中标通知书》或者与竞得人签订《成交确认书》。《中标通知书》或者《成交确认书》应当明确出让人、中标人或者竞得人名称、出让标的、成交时间、地点、价款、有效期限以及签订《海域使用权出让合同》的时间、地点等内容。

《中标通知书》或者《成交确认书》对出让人和中标人或者竞得人具有法律效力。中标人、竞得人放弃中标宗海、竞得宗海的，应当依法承担责任。

**第三十二条 [公布出让结果]** 招标、拍卖、挂牌活动结束后10日内，交易机构应当将成交结果在其官方网站等媒体向社会公布。公布结果应当包括出让宗海的位置、面积、用海类型、用海方式、使用期限、受让人、成交价格和成交时间等内容。

**第三十三条 [签订出让合同]** 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，凭《中标通知书》或者《成交确认书》与出让人签订海域使用权出让合同。

中标人、竞得人无正当理由不签订海域使用权出让合同，或者在签订合同时提出附加条件的，取消其中标资格，投标、竞买保证金不予退还；给出让人造成的损失超过投标、竞买保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。

《海域使用权出让合同》签订后，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金应当抵充海域使用权出让价款。其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，出让人应在招标、拍卖、挂牌活动结束后5日内予以退还。

**第三十四条 [交易服务费]** 交易机构可向出让人单方收取交易服务费。服务费按成交额百分之二计收。

**第三十五条 [缴清海域使用权出让价款]** 受让人应按照海域使用权出让合同的约定缴清海域使用权出让价款。受让人不能按时支付海域使用出让价款的，从滞纳之日起每日按迟延支付款项的1‰向出让人缴纳滞纳金，延期付款超过60日，经出让人催交后仍不能支付海域使用出让价款的，出让人有权解除合同。

出让人解除合同的，受让人应按照海域使用出让价款总金额的20%支付违约金。受让人已支付出让价款高于违约金的，出让人扣除违约金后，退还剩余海域使用权出让价款; 受让人已支付的出让价款低于违约金的，受让人应补缴超过出让价款部分的违约金。

**第三十六条 [海域使用权登记]** 受让人缴纳海域使用权出让价款后，凭海域使用权出让合同、海洋主管部门出具的宗海图以及宗海界址坐标证明材料、海域使用金缴纳证明，依法依规向不动产登记机构申请办理海域使用权登记手续。

**第四章 监督管理**

**第三十七条 [邀请监督]** 海域使用权出让在开标、拍卖时或者挂牌终止日，可邀请相关部门和招标管理机构派员进行现场监督。

**第三十八条 [投标人、竞买人违法行为]** 投标人、竞买人采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段通过资格审查的，取消其投标资格或者竞买资格。

**第三十九条 [中标人、竞得人违法行为]** 中标人、竞得人有下列行为之一的，中标、竞得结果无效；造成损失的，中标人、竞得人应当依法承担赔偿责任：

（一）投标人、竞得人提供虚假文件隐瞒事实的；

（二）中标人、竞得人采取行贿、恶意串通等非法手段中标或者竞得的。

**第四十条 [出让人违法行为]** 出让人的工作人员在海域使用权招标、拍卖、挂牌出让活动中玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、失职渎职的，由相关部门依法追究行政责任；情节严重构成犯罪的，依法追究刑事责任。

**第五章 附则**

**第四十一条 [定义解释]** 本办法所称招标出让海域使用权，是指出让人通过发布投标邀请书或者招标公告，邀请特定或者不特定的公民、法人或者其他组织参加海域使用权投标，根据投标结果确定海域使用权人的行为。

　　本办法所称拍卖出让海域使用权，是指出让人发布拍卖公告，由竞买人在指定时间、地点进行公开竞价，根据出价结果确定海域使用权人的行为。

本办法所称挂牌出让海域使用权，是指出让人发布挂牌公告，按公告规定的期限将拟出让宗海的交易条件在指定海域使用权交易场所挂牌公布，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者现场竞价结果确定海域使用权人的行为。

本办法中的“日”是指自然日。

**第四十二条 [生效时间]** 本办法自发布之日起施行，有效期 年。