

# 下月1日起,六类土地出让必须纳入招拍挂

旨在进一步完善土地使用权出让制度,严格控制划拨用地和协议出让土地范围的两条新规——《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》将于8月1日起施行。国土资源部某内部人士表示,新规核心为扩大招拍挂范围到六类土地,同时做到充分披露出让信息,给更多市场竞争主体以平等机会。



我国在加快土地资源的市场化配置等方面已取得实质性进展 资料图

□本报记者 于兵兵

## 招拍挂出让土地比例已逾35%

据了解,自1999年我国建立土地招拍挂制度以来,先后出台了《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》和《协议出让国有土地使用权规定》等一系列部门规章,明确了经营性用地必须通过招拍挂方式出让。至2005年,我国招拍挂出让土地已经占全部出让土地的35%以上。

但是,土地招拍挂过程中仍出现了一些问题,比如一些开发项目是通过协议出让方式低价取得非经营性用地,再转为经营性用地,以规避高额土地出让金;有竞争需求的工业用地仍以协议方式出让;土地出让信息披露不充分,开发投资者对市场土地供应缺乏预期准备等。

在此背景下,2005年12月开始,国土资源部酝酿出台新的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》,以完善新形势下的土地招拍挂制度。此前,北京等地方国土管理部门已经下发新规,扩大招拍挂土地出让方式的适用范围。比如北京市要求以下类型的用地适用招拍挂出让:除房改危改项目外,利用划拨土地进行经营性开发建设的;改变用地使用性质,进行经营性开发建设的;基建项目转为开发项目的;项目主体发生变化的。

## 六类情形必须纳入招拍挂

而此次由国土资源部制定的新规正式明确,六类情形必须纳入招拍挂出让国有土地范围。除常规的经营性用地外,有竞争要求的工业用地、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、划拨及出让土地使用权改变用途,相关法律规定应当收回土地使用权等均须执行招拍挂制度。

对不能准确确定是否符合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。同时设置用地预审环节,单位和个人对列入招拍挂出让计划内的具体地块有使用意向的,可以提出用地预审申请,并承诺愿意支付的土地价格。

另外,随着土地使用制度改革进一步深化,经营性基础设施也将逐步实行有偿使用,例如油田等矿业开采用地等。对于这类具有独占性和排他性的用地,产生价格争议的,需通过协议出让价格争议裁决机制。

“这些机制无疑将进一步完善我国的土地招拍挂制度,扩大适用范围,规范市场操作。”上述国土资源部研究人员称。

## 权威解读

# 进一步完善国有土地出让制度

——国土部有关负责人答记者问

《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》将于2006年8月1日起施行。国土资源部土地利用管理司主要负责人30日就相关问题回答了记者的提问。

## 信息披露不充分等问题仍存在

问:目前,国有土地出让工作进展如何?

答:近年来,国土资源部加快土地资源的市场化配置,扩大市场形成土地价格的范围,土地市场的制度建设取得实质性进展。

1999年,全国只有广东、浙江、江苏三省建立了国有土地招拍挂制度。到2004年,各省市普遍出台了招拍挂政策,完善了

招拍挂管理办法,制定了招拍挂操作规范,在全国确立了经营性土地招拍挂出让制度,市场在土地资源配置中的基础性作用进一步得到发挥。

2002年至2005年,全国出让土地分别为:12.42万、19.36万、18.15万、16.32万公顷,其中招拍挂出让土地分别为1.81万、5.19万、5.24万、5.72万公顷,招拍挂出让面积占出让总面积的比例分别为14.57%、

26.81%、28.86%和35.06%。

问:当前国有土地出让中存在的问题是什么?

答:尽管国有土地出让工作取得明显进展,但从总体上看,仍然存在一些问题:一是土地出让信息披露不充分,开发投资者对市场土地供应缺乏预期准备;二是有的地方在招拍挂特别是挂牌出让中设定条件限制竞买人,操作行为不规范;三是协议出让公开程度不

够,特别是有竞争需求的工业用地仍以协议方式出让,尚未实行招拍挂方式供应。

这些问题不解决,不利于规范国有土地出让行为,不利于国有土地出让制度的进一步落实,不利于更大程度地发挥市场配置土地资源的基础性作用。

解决这些问题,需要进一步统一出让程序 and 标准,明确操作规范。

## 如何界定招拍挂和协议出让的范围

问:国有土地招拍挂挂牌和协议出让的范围是如何界定的?

答:以下六类情形必须纳入招拍挂出让国有土地范围: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;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;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,实行招拍挂挂牌出让的;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,实行招拍挂挂牌出让的;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,实行招拍挂挂牌出让的其他情形。

以下五类情形可纳入协议出让国有土地的范围:供应商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性

用地以外用途的土地,其供地计划公布后同一宗地只有一个意向用地者的;原划拨、承租土地使用权人申请办理协议出让,经依法批准的;划拨土地使用权转让申请办理协议出让,经依法批准的;出让土地使用权人申请续期,经审查批准的;法律、法规规定可以协议出让的其他情形。

## 为何设置用地预审申请环节

问:《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》中设置用地预审申请环节的的目的是什么?

答:设置这一环节的目的在于增加了土地部门对市场需求的了解渠道,也为发挥土地专业机构、人员和使用者的能动性,

及时参与土地出让和使用策划提供便利。

意向用地者提出用地预审申请后,仍须通过招拍挂公开竞争才可能取得土地使用权。

具体规定如下:有条件的地方,市、县国土资源管理部门可以

建立用地预审申请制度。单位和个人对列入招拍挂挂牌出让计划内的具体地块有使用意向的,可以提出用地预审申请,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,适时组织实施招拍挂挂牌出让活动,并通知提出该宗用地预审申请的单位或个人参加。提出用地预审申请的单位和个人,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。

## 为何建立协议出让公示制度

问:请您简单介绍一下协议出让公示制度的必要性和内容。

答:建立国有土地协议出让公示制度,是推进公开、公平、公正的土地资源配置制度的重要内容,是落实中央对协议出让土地制度的明确要求。

市、县国土资源部门应将意向出让地块的位置、用途、面积、出让年限、土地使用条件、意向用地者、拟出让价格等信息在当地土地有

形市场等指定场所及中国土地市场网进行公示,公示期间有异议且经审查确实存在违反法律法规行为的,协议出让程序终止。公示期满,无异议或虽有异议但经审查不存在违反法律法规行为的,方可按照《意向书》约定签订《国有土地使用权出让合同》。

此外,协议出让结果也必须在土地有形市场等指定场所以及中国土地市场网等向社会公开,接受

社会监督。

问:在协议出让国有土地过程中,为何要建立协议出让价格争议裁决机制?

答:随着土地使用制度改革进一步深化,经营性基础设施将逐步实行有偿使用,油田等矿业开采用地也将逐步有偿使用,这些用地均具有独占性和排他性,在协议出让过程中很容易产生出让价格争议。

为此,对于经营性基础设施、矿业开采等具有独占性和排他性的用地,应当建立协议出让价格争议裁决机制。此类用地协议出让过程中,意向用地者与出让方在出让价格方面有争议难以达成一致,意向用地者认为出让方提出的出让价格明显高于土地市场价格的,可提请出让方的上一级国土资源管理部门进行出让价格争议裁决。

# 汇添富基金管理有限公司 招聘启事

## 基金经理(1名)

1. 硕士以上学历;
2. 具有深厚的行业与公司研究经验;
3. 具有丰富的中国证券市场研究经验;
4. 具备良好的团队合作能力、沟通能力和很强的逻辑分析能力。

## 研究总监(1名)

1. 硕士以上学历;
2. 五年以上证券或基金研究的工作经验,具有深厚的行业和公司研究经验,注重长期投资和基本面分析;
3. 具备良好的管理能力、团队合作能力、沟通能力和组织能力。

## 行业分析师(2名)

1. 硕士以上学历;
2. 两年以上的行业研究工作,具有较为深厚的专业知识和较强的研究分析能力;
3. 具备良好的团队合作能力、沟通能力和组织能力。

## 固定收益分析师(1名)

1. 硕士以上学历;
2. 两年以上相关工作经验,具有扎实的理论功底和较强的研究分析能力,了解国家宏观经济状况与经济政策,掌握数量分析能力。
3. 具备良好的团队合作能力、沟通能力和组织能力。

## 定向理财高级经理(1名)

1. 硕士以上学历;
2. 两年以上相关工作经验,具有扎实的理论功底和较强的研究分析能力;
3. 具备良好的团队合作能力、沟通能力和组织能力。

## 高级稽核监察经理(1名)

1. 法律、会计、审计专业,硕士以上学历;
2. 三年以上金融机构工作经验;
3. 具有较强的责任心和沟通协调能力,敢于坚持原则,具有良好的职业操守和团队合作精神;
4. 具有金融行业稽核监察工作经验者优先考虑。

## 稽核监察助理(1名)

1. 法律、会计、金融等专业本科以上学历;
2. 具备财会、金融、风险管理等专业知识;
3. 一年以上金融机构内部稽核工作经验;
4. 具有良好的沟通能力和团队合作精神。

## 交易员(1名)

1. 本科以上学历;
2. 两年以上证券交易或基金交易经验;
3. 能承受较强的工作压力。
4. 具有较强的责任心,敢于坚持原则,具有良好的职业操守和团队合作精神;

## 高级IT经理(1名)

1. 计算机专业,本科及以上学历;
2. 两年以上证券、基金行业技术经验或乙方经验;
3. 具有良好的沟通能力、组织能力和团队合作精神。

## 客户服务专员(2名)

1. 本科以上学历;
2. 有较强的语言表达能力和学习能力,有强烈的进取心、责任感,工作耐心细致,具有良好的团队协作精神;
3. 具有为客户服务的敬业精神和服务意识,乐于接受挑战,能够承受工作压力;
4. 具有金融行业呼叫中心工作经验者优先。

## 应聘基本要求:

严守诚信信条,恪守基金从业人员职业操守,刻苦好学,身体健康;能够熟练运用工作英文。

应聘者请在两周内将您的中英文简历(附近照)发邮件至 hr@htfund.com,请在邮件主体中注明您的姓名和应聘职位。您也可寄信至上海市浦东新区富城路99号震旦大厦21楼,汇添富基金管理有限公司人力资源部,邮编:200120,请在信封注明应聘职位。需要了解公司更多信息,请登陆汇添富网站 www.htfund.com。

汇添富基金管理有限公司是一家高起点、国际化、充满活力的基金公司,由国际投资与风险管理专家指导,以一流企业文化汇聚中外精英,坚持价值投资与成长投资融汇的投资理念,致力于为投资者创造长期稳定投资业绩,提供业内一流的服务。自成立以来,汇添富成功发行了三只基金产品,旗下管理基金总规模迅速增加,成为业内发展最快的基金公司之一。汇添富优势精选基金运作近十个月实现了超过70%的优秀投资业绩,根据中国银河证券基金评价中心统计,2006年第二季度在同类基金中位居第一,上半年排名第二。我们力求充满激情、追求卓越和深谙团队合作意义的朋友们加入我们的团队,共同打造兼具专业化与国际化的一流基金管理公司!我们将提供有竞争力的薪酬福利、专业培训和一个个让您施展才华、提升能力的事业平台。