

福州市自然资源和规划局文件

榕自然规〔2025〕4号

福州市自然资源和规划局关于印发《福州市海域使用权市场化出让管理办法》的通知

沿海县（市）区自然资源和规划局：

为进一步加强我市海洋资源要素市场化配置管理工作，依据有关法律、法规，结合我市实际，特制订《福州市海域使用权市场化出让管理办法》，现印发你们，请结合工作实际组织实施。

福州市自然资源和规划局

2025年11月28日

（此件主动公开）

福州市自然资源和规划局办公室

2025年11月28日印发

福州市海域使用权市场化出让管理办法

第一章 总 则

第一条 为规范招标、拍卖、挂牌等市场化方式出让福州市海域使用权行为，建立公开、公平、公正的海域使用管理秩序，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》《中华人民共和国拍卖法》《福建省海域使用管理条例》及相关不动产登记法律法规等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 在本市行政区域内以招标、拍卖、挂牌等市场化方式出让海域使用权的，适用本办法。

第三条 除列入《划拨用地目录》的建设用地项目，或者列入省重点项目的交通、能源、水利项目和国家审批的重大产业项目，以及传统养殖之外的经营性项目用海，应当通过招标、拍卖、挂牌等市场化方式取得海域使用权。

因海域闲置、欠缴海域使用金、期满未申请续期、公益性用海变更为经营性用海等原因被收回海域使用权重新出让的海域，适用本办法。

第四条 在特定国土空间范围内，确需整体使用海域与其他门类全民所有自然资源资产，可以公开方式实行组合出让。

第五条 海域使用权市场化出让应当遵循公开、公平、公正和诚信原则。

第六条 海域使用权市场化出让由县级自然资源主管部门

作为出让人负责实施，跨两个及以上县级行政区的海域使用权市场化出让由市级自然资源主管部门作为出让人负责实施。

第二章 出让方案制定

第七条 拟市场化出让的海域，应当具备下列条件：

（一）符合国土空间规划、海岸带专项规划、行业规划等相关规划；

（二）海域界址、面积清楚；

（三）基本用途、用海方式明确；

（四）海域使用论证结论为用海可行；

（五）不存在权属争议或管辖异议；

（六）不存在利益纠纷，或利益纠纷已协调完毕；

（七）不存在违法违规行为，或违法违规行为已依法查处整改到位。

第八条 出让人对拟出让海域组织开展现场调查、权属核查、利益相关者协调、海域使用论证、海域使用权价格评估等前期工作后，根据前期工作成果编制出让方案，并征求环保、水利、交通、海事等有关部门的意见。

第九条 出让方案应当包括出让海域的位置、范围、用途、界址、面积、用海类型、用海方式、出让方式、出让年限、出让价格组成、出让时间、征缴方式、竞买人资格条件和利益相关者协调解决方案、海域使用要求等相关内容。

第十条 招标、拍卖或者挂牌的标底、底价应以海域使用权

价格评估结果为基础，并不得低于国家和地方海域使用金征收标准确定的价格与海域测量费、海域使用论证费、海域价格评估费、利益相关者补偿费、组织招拍挂工作费用等出让前期工作经费的总和。招标标底或拍卖、挂牌底价应当实行集体决策并做好保密工作。

第十一条 县级审批权限内的项目用海，出让方案报县级人民政府批准后实施。市级及以上审批权限内的项目用海，出让方案逐级上报有审批权的人民政府批准。

第三章 出让交易程序

第十二条 出让人应当根据批准的出让方案组织编制招标、拍卖、挂牌等市场化出让文件。出让文件应当包括出让公告、招标评标标准和方法或者拍卖挂牌竞买规则等竞买须知内容、出让合同文本、宗海位置图、投标申请表或者竞买申请表、投标或者竞买承诺书、中标通知书或者成交确认书等。

第十三条 出让人应在指定的场所、媒体等发布出让公告。出让公告应当载明下列内容：

- （一）出让人名称和地址；
- （二）出让海域的位置、用途、界址、面积、现状、使用年限、用途、用海类型、用海方式、出让方式、海域使用要求、出让价格等；
- （三）投标人、竞买人的资格要求以及审查办法；
- （四）取得出让文件的时间、地点及方式；

(五) 招标、拍卖或者挂牌时间、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) 法律法规规章规定的其他需公告的事项。

第十四条 出让方案获批后, 出让人委托公共资源交易服务中心依照法定程序组织开展海域使用权招标、拍卖和挂牌等市场化出让交易。具备网上出让条件的, 实行网上竞价方式确定中标人、竞得人。

负责组织海域使用权市场化出让工作的公共资源交易服务中心提供包括但不限于平台支撑、交易受理、现场见证、场所提供、信息发布、档案管理、专家抽取、保证金代收代退以及协助出让人处理投诉等服务。

第十五条 以招标、拍卖或者挂牌等市场化方式确定中标人、竞得人后, 出让人应当向中标人发出中标通知书或当场与竞得人签订成交确认书。

中标通知书或成交确认书应当明确出让人和中标人或竞得人的名称、出让标的、成交价款、时间、地点、有效期限及签订出让合同的时间、地点等内容。

第十六条 出让人应当在成交后三日内, 将结果在指定的场所、媒体向社会公示, 公示期十日。出让人公示成交结果, 不得向中标人、竞得人收取费用。

公示结果内容应当包括中标人或竞得人的名称、成交价款、出让海域的位置、面积以及对公示内容提出异议的方式及途径

等关键信息。

第十七条 出让结果公示期间投标人、竞买人或利害关系人存在异议的，应在公示期内通过书面形式提出，异议材料可通过现场提交、邮寄或指定电子平台等途径提交。对交易实施过程中的异议，由公共资源交易服务中心按照职责范围办理，其它异议事项由出让人按照职责范围办理。

第十八条 出让结果公示期满无异议或者异议已解决的，中标人、竞得人应当按照中标通知书或成交确认书的约定与出让人完成合同签订，出让人将“交海即交证”海域使用权首次登记材料提供给中标人、竞得人。

中标人、竞得人按照合同约定缴纳海域使用权出让成交价款，中标人、竞得人支付的投标、竞买保证金抵作海域使用权出让成交价款。其他投标人、竞买人支付的投标、竞买保证金，出让人应当在招标、拍卖、挂牌活动结束后五日内依法予以退还。

第十九条 出让合同签订后，招标、拍卖、挂牌所得的海域使用权出让成交价款（包括出让的溢价部分），按照国家和省相关规定入库。

出让人应及时向税务部门推送海域使用金费源信息。中标人或竞得人在合同约定的限缴期限内足额缴纳海域使用金。

第二十条 出让人在完成合同签订后将出让方案批复、出让合同、宗海图等相关材料报送不动产登记机构，经审查符合首次登记条件的，进入“交海即交证”办理流程。

不动产登记机构收到出让成交价款缴纳凭证后，在三个工作日内办理海域使用权登记并颁发不动产权证书。

第四章 监督管理与法律责任

第二十一条 海域使用权市场化出让应当接受上级自然资源主管部门和社会的监督，发现违法行为的，应当依法处理。

第二十二条 投标人、竞买人采取弄虚作假、串通压价等非法手段扰乱市场化出让海域使用权活动的，出让人可依法取消其投标资格或者竞买资格，投标、竞买保证金不予退还；取得海域使用权的，出让人可依法收回其海域使用权；造成损失的，依法承担赔偿责任。

第五章 附 则

第二十三条 本办法所称招标出让包括公开招标和邀请招标。公开招标，是指出让人以招标公告的方式邀请不特定的法人或者其他组织投标。邀请招标，是指出让人以投标邀请书的方式邀请特定的法人或者其他组织投标。

本办法所称拍卖出让，是指出让人依法发布拍卖公告，由竞买人在指定的时间、地点进行公开竞买，以最高应价确定海域使用权人的行为。

本办法所称挂牌出让，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的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，在挂

牌期限截止时按出让公告明确的规则确定海域使用权人的行为。

本办法所称的出让人，是指市、县（市）区自然资源主管部门。

第二十四条 本办法中的“交海即交证”，是指以市场化出让的海域使用权，出让人于合同签订后申请海域管理配号，中标人、竞得人按规定足额缴纳出让成交价款并取得海域使用管理配号后，视为完成“交海”。中标人或竞得人提交不动产首次登记申请材料，不动产登记机构经审核符合登记条件的，按规定办理不动产登记并颁发不动产权证书，视为完成“交证”。

第二十五条 本办法中的“日”是指自然日。

第二十六条 法律、法规、规章另有规定的，从其规定。

第二十七条 本办法自发布之日起施行，有效期五年。