

附件

宜昌市网上拍卖、挂牌出让国有建设用地 使用权交易规则 (征求意见稿)

第一章 总 则

第一条 为规范网上拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权行为，保障交易公开、公平、公正，根据《中华人民共和国民法典》《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》（试行）《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部第 39 号令）和《国土资源部关于坚持和完善土地招标投标挂牌出让制度的意见》等规定，结合本市实际，制定本规则。

第二条 本市行政区域内开展国有建设用地使用权网上拍卖、挂牌活动，适用本规则。

本规则所称网上拍卖、挂牌出让国有建设用地使用权（以下简称网上出让），是指市级及各县市（含夷陵区，下同）自然资源主管部门（以下简称出让人）利用宜昌市国有建设用地网上交易系统（以下简称网上交易系统）进行国有建设用地使用权拍卖、挂牌公开出让的行为。

第三条 市级及各县市自然资源主管部门代表同级政府履行国有建设用地使用权出让人职责，负责组织实施网上拍卖、挂牌出让活动。市级及各县市公共资源交易中心（以下简称交易中心）负责网上交易系统的日常维护与交易服务保障工作。

第四条 中华人民共和国境内外的自然人、法人和非法人组织，符合法律法规规定和出让文件要求的，均可参加网上交易活动。

被列入人民法院失信执行人名单、宜昌市自然资源领域失信名单或被有关行政主管部门列入失信名单的，依法依规限制其参与网上交易。

第五条 网上拍卖、挂牌按以下基本程序进行：

- （一）出让人发布出让信息；
- （二）竞买申请人依照规定办理 CA 数字证书，登录网上交易系统，查阅或下载有关文件并提交竞买申请；
- （三）竞买申请人按规定交纳竞买保证金，获取网上竞买报价资格；
- （四）竞买人在规定时间内进行网上竞买报价；
- （四）双方确认交易结果；
- （五）出让人发布成交公示。

第二章 信息发布

第六条 国有建设用地使用权出让公告应在中国土地市场网、本地政府或自然资源部门门户网站、公共资源交易平台公开发布。

第七条 网上出让公告可以是单宗地出让公告，也可以是多宗地的联合出让公告。

出让公告应当包括：（1）出让人的名称、地址、联系电话；（2）出让宗地的面积、界址、空间范围、现状、使用年期、用途、规划指标要求；（3）竞买申请条件和要求；（4）获取出让

文件的时间、地点和方式；（5）出让时间、地点、期限等；（6）起始价、竞价方式、确定竞得人的方法；（7）交纳竞买保证金的数额、方式和期限；（8）其他相关材料。

出让文件应当包括出让公告、竞买须知、土地使用条件、竞买申请书、成交确认书、国有建设用地使用权出让合同文本。

第八条 网上挂牌、拍卖出让公告发布时间不得少于 20 日，挂牌时间不得少于 10 日。

第九条 公告期间，公告内容发生变化，确需变更公告内容的，应在原公告发布渠道及时发布补充公告，并及时在交易系统修改信息。涉及土地使用条件变更等影响土地价格的重大变动，公告时间自补充或者变更公告发布之日重新起算，不得少于 20 日。交易机构应当及时通知已提交申请的竞买人。

第三章 竞买申请

第十条 网上交易系统采用统一的数字证书。登陆网上交易系统的法人、自然人和其他组织应当办理数字证书，竞买人应当通过网上交易系统提交竞买申请。网上出让不接受电话、邮寄、书面、口头等其他方式的竞买申请。

第十一条 在宗地竞买申请之前，竞买申请人应当详细阅读网上出让公告、拍卖或挂牌文件，并了解出让宗地相关信息。

竞买申请一经提交，即视为对拍卖或挂牌文件及宗地现状无疑义，并视为同意接受网上出让相关规定、规则的约束。

第十二条 竞买人申请竞买宗地的，应按网上交易系统要求填写真实有效的竞买人身份等相关信息，通过网上交易系统提交

竞买申请书。竞买人对其填写信息的真实性承担法律责任。

竞买人对宗地进行联合竞买的，应按要求填写联合竞买各方的相关信息和各方的出资比例。

竞买人竞买多宗土地的，应当分别申请。

竞买人拟在竞得土地后成立新公司进行开发的，应当在竞买申请中预先说明新公司拟用名称、出资主体、股本构成及成立时间等内容。

第十三条 竞买人向网上交易系统递交竞买申请，并按时足额交纳竞买保证金后，方可取得竞买资格参与网上报价。需竞买多个宗地的，应以宗地为单位分别申请并交纳竞买保证金。

第十四条 网上交易的起止时间以出让公告中公布的起止时间为准。各项网上交易操作时间均以数据信息到达网上交易系统服务器的时间为准。

第十五条 设有出让底价的，应于拍卖活动开始前 30 分钟内或者挂牌期限截止时间前 30 分钟内录入网上交易系统。

第四章 拍卖竞价

第十六条 网上拍卖采用限时竞价方式进行。取得竞买资格的竞买人可参与网上竞价，初次报价不得低于起始价，报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于规定的增加幅度，且为增价幅度的整数倍。

竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

第十七条 网上拍卖的，在公告规定的拍卖活动开始时间进入限时竞价，以 5 分钟为竞价时限。第一个 5 分钟倒计时内无人

报价的，拍卖不成交。如在 5 分钟倒计时内有新的报价，网上交易系统即从接受新的报价起重新倒计时。5 分钟倒计时截止，网上交易系统不再接受新的报价，并显示最高报价。

第十八条 网上拍卖按下列规定确定竞得人：

1.未设底价的，报价最高者即为竞得人。

2.设有底价的，报价最高且不低于底价者为竞得人；最高报价低于底价的，拍卖不成交，网上交易系统自动显示底价。

网上拍卖截止时，网上交易系统将自动关闭竞价通道，并公布竞价结果。

第五章 挂牌报价、竞价

第十九条 网上挂牌采用挂牌报价、限时竞价方式进行。取得竞买资格的竞买人可参与网上挂牌报价，初次报价不得低于起始价。报价以增价方式进行，每次加价幅度不得小于规定的增价幅度，且为增价幅度的整数倍。在报价期内，可多次报价。符合条件的报价，网上交易系统予以接受，并即时公布。

竞买人应当谨慎报价，报价一经提交，不得修改或者撤回。

第二十条 有两个或者两个以上竞买人报价的，在出让公告规定的挂牌期截止前 5 分钟自动转入网上限时竞价。所有取得竞买资格的竞买人均可参与限时竞价，限时竞价以 5 分钟为竞价时限，网上交易系统自动提示并开始 5 分钟倒计时，如在 5 分钟倒计时内有新的报价，网上交易系统即从接受新的报价起重新倒计时。5 分钟倒计时截止，网上交易系统不再接受新的报价，并显示最高报价。

第二十一条 网上挂牌按下列规定确定竞得人：

1.网上挂牌期限截止时，无竞买人报价的或者竞买人的报价均低于底价的，挂牌不成交。

2.网上挂牌期限截止时，只有一个竞买人报价且不低于底价的，该竞买人为竞得人。

3.限时竞价期间无人报价的，挂牌期限截止时报价最高且不低于底价的为竞得人。

4.限时竞价期间有人报价的，竞价结束时报价最高且不低于底价的为竞得人。

网上挂牌报价、限时竞价截止时，网上交易系统将自动关闭报价通道，并公布竞价结果。

第六章 成交确认

第二十二条 网上交易实行资格后审制度。网上交易结束后，交易中心须在当日向出让人出具《网上交易结果通知书》，2个工作日内发布竞买结果公告。

未竞得人支付的竞买保证金，在网上交易结束后5个工作日内退还，不计利息。

竞得人须在网上交易结束后2个工作日内，持出让文件要求的资料到出让人指定地点进行资格审核。资格审核材料不齐全的，出让人应通知一次性补正材料，竞得人应在接到通知后3个工作日内补正。资料齐全的，出让人在收悉资料后2个工作日内完成资格审核，并与竞得人签订《成交确认书》。竞得人未通过资格审核的，竞价结果无效，网上交易不成交，出让人可重新组织出

让。

第二十三条 以拍卖或者挂牌方式确定竞得人后，竞得人支付的竞买保证金按照成交价款的 20% 转作受让地块的定金，竞得人应在《成交确认书》约定的时限内与出让人签订《国有建设用地使用权出让合同》，竞买保证金抵作土地出让价款。

第二十四条 网上出让活动结束后 10 个工作日内出让人应当将出让结果按规定予以公布。

第七章 系统管理

第二十五条 交易中心、自然资源主管部门按工作职责对网上拍卖、挂牌活动进行监管。交易中心具体负责系统建设、运行、维护和管理，交易系统管理员保障网上交易系统的安全稳定运行。

第二十六条 网上交易系统管理员应履行以下职责：

（一）网上拍卖、挂牌期间，负责确保网上交易系统全天 24 小时开通，并对网上交易系统服务器进行封闭管理，定期检查服务器、网上交易系统和网络运行状况；

（二）负责监控网上交易系统的运行状况，发现异常应按工作程序进行操作，并及时上报和详细记录；

（三）妥善保管 CA 数字证书和密码；

（四）对网上交易系统配置所进行的任何更改必须进行详细记录；

（五）对竞买人信息和国有建设用地使用权出让相关信息进行保密。

系统将自动记录并保存竞买申请人、竞买人、竞得人在网上

交易系统中的所有活动。网上出让活动中止、终止或者结束后，管理员应将系统自动记录的相关信息下载并存档。

第二十七条 与网上交易系统相关的系统建设和运维服务外包单位、银行、数字证书服务机构应当按照法律法规的规定，建立严格的系统管理制度，保证信息系统的稳定运行，并保守有关秘密。

第八章 法律责任与风险防范

第二十八条 有下列情形之一的，出让人应当发布公告，中止网上交易活动：

（一）因网上交易系统遭受破坏或发生电力、网络故障等不可抗力以及网络遭恶意入侵等，导致系统不能正常运行的；

（二）司法机关、监察机关依法要求中止网上交易活动的；

（三）因不可抗力应当中止网上交易活动的；

（四）法律法规和规章规定应当中止网上交易活动的其他情形。

第二十九条 中止情形消除后，出让人和交易中心应当在2个工作日内发布恢复交易公告，恢复公告通过原渠道发布，并由交易系统自动推送短信通知已提交申请的竞买人，交易时间相应顺延，顺延时间不得少于中止时间。

交易中止前已取得竞买资格的，其竞买资格在本次交易期内（含中止交易期及恢复交易后）有效。

中止交易期间竞买人申请退还竞买保证金且退付成功的，出让人和交易中心应查明情况，及时取消相关竞买人的竞买资格。

网上交易中止前，所有数据信息由交易平台记录在服务器中，在恢复网上交易时继续使用，任何组织或者个人不得非法更改。

第三十条 有下列情形之一的，出让人应当终止网上交易活动：

（一）按照本规则第二十五条规定进行中止，中止时间超过1个月的；

（二）司法机关、监察机关依法要求终止网上交易活动的；

（三）因相关政策、宗地规划条件等发生变化，对国有建设用地使用权有重大影响的，出让人认为有必要终止的；

（四）法律法规和规章规定应当终止网上交易活动的其他情形。

出让人和交易中心应在终止交易后2个工作日内退还相关竞买人的竞买保证金，不计利息。

第三十一条 因竞买人计算机系统遭遇网络堵塞、病毒入侵、硬件故障等不能正常登录网上交易系统申请、报价、竞价的，后果由竞买人承担，网上出让活动不中止，也不终止。

竞买人在网上交易系统实施的所有行为，均视为竞买人或其合法授权人的行为，该行为引起的法律后果由竞买人承担。

竞买人的违法违规行为，将作为不良信用信息由有关部门纳入诚信信息体系并按规定进行联合惩戒。

第三十二条 竞得人有下列行为之一的，依法承担相应的法律责任，竞价结果无效，自然资源部门依法取消其竞得资格，竞买保证金不予退还：

（一）提供虚假信息、隐瞒重要事实，引起出让纠纷的；

(二) 采取欺骗、贿赂、恶意串通等非法手段取得竞得资格的；

(三) 逾期或拒绝签订《成交确认书》或《国有建设用地使用权出让合同》的；

(四) 其他违约行为。

第三十三条 恶意破坏网上交易系统或采取恶意串通等非法手段造成损失的，应当依法承担赔偿责任；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第三十四条 参与网上交易活动所有部门的工作人员都负有保密义务，不得泄露竞买人和网上挂牌交易系统的有关信息。在网上挂牌出让活动中出现玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊、泄露信息等行为的，由所在单位或上级主管部门给予行政处分；构成犯罪的，依法追究其刑事责任。

第九章 附 则

第三十五条 网上交易活动除遵守本规则外，还应遵守相关法律法规规章和有关规定。

第三十六条 以网上交易方式租赁国有建设用地使用权的，参照本规则执行。

第三十七条 本规则自印发之日起施行，有效期 5 年。施行期间上级国家机关有新规定的，从其规定。《宜昌市国有建设用地使用权网上挂牌出让规则》（宜府办发〔2018〕15 号）同时废止。